

## Raadsvoorstel



Onderwerp **De HUB Haren**

Registratienr. 7055596 Steller/telnr. L. Hellinga/ 86 86 Bijlagen 1

---

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
Portefeuillehouder	Van der Schaaf Raadscommissie
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input type="checkbox"/> Maand <input type="checkbox"/> Jaar LTA nee: <input checked="" type="checkbox"/> Niet op LTA

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. een krediet van € 650.000,-- beschikbaar te stellen voor verbouwoeinden Dilgtweg 5 te Haren en het krediet te dekken uit de jaarlijkse verhuursom van € 80.000,-- van Dilgtweg 5 aan Stichting De HUB Haren;
- II. de gemeentebegroting 2018 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- III. het genomen besluit vanwege het financieel toezicht op grond van artikel 21 Wet algemene regels herindeling voor te leggen ter afstemming aan de gemeenten Haren en Ten Boer en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten;
- IV. het genomen besluit na goedkeuring door Gedeputeerde Staten in uitvoering te brengen.

---

### Samenvatting

Op verzoek van de gemeente Haren en anticiperend op de gemeentelijke herindeling met Ten Boer en Haren per 1 januari 2019, heeft Stichting De HUB Haren de gemeente Groningen verzocht te helpen in het realiseren van HUB Haren. HUB Haren betreft een tijdelijke ontwikkeling van woon-, werk- en zorgvoorzieningen in het leegstaande voormalige zustergebouw van Beatrixoord UMCG in Haren.

De tijdelijke ontwikkeling omvat de duur van maximaal 10 jaar (minimaal 5 jaar). Voor deze tijdelijke ontwikkeling zijn middelen benodigd. Met HUB Haren is gesproken over de condities waaronder de gemeente Groningen voorafgaand aan de herindeling in privaatrechtelijke zin aan het initiatief tegemoet zou kunnen komen. Voor het publiekrechtelijke deel blijft de gemeente Haren verantwoordelijk. Het is in die zin een intergemeentelijke samenwerking die ook tot stand had kunnen komen, los van de gemeentelijke herindeling.

Inliggend voorstel beschrijft een verhuurmodel, waarbij gemeente Groningen de Dilgtweg 5 verhuurt aan Stichting HUB Haren, waarbij via een kostendekkende huur de investering wordt voldaan aan de gemeente Groningen. Het UMCG blijft direct betrokken bij de tijdelijke ontwikkeling en vervult in die zin ook een toezichthoudende functie op de tijdelijke ontwikkeling.



## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### Aanleiding en doel

---

De initiatiefnemers van HUB Haren hebben zich ca. 2 jaar geleden gemeld bij UMCG Beatrixoord en de gemeente Haren. Het initiatief staat voor woon-, werk- en zorgproject in het voormalig zustergebouw van het Beatrixoord in Haren voor specifieke doelgroepen. Het zustergebouw staat al enkele jaren leeg en voorlopig heeft het UMCG nog geen plannen voor andere aanwending van de locatie. Op grond daarvan is het UMCG bereid de locatie om niet ter beschikking te stellen voor het HUB Haren initiatief.



De specifieke doelgroepen die HUB Haren beoogd te bedienen, betreft de huisvesting van ca. 20 stathouders, een woon- en werkproject voor 15 kwetsbare jongeren (beschermd/begeleid wonen), parent housing (ca. 2), woonruimte voor jongeren met een specifieke studieachtergrond (zorg- of sociaal pedagogische achtergrond, 6), startende ondernemers uit de creatieve industrie en organisaties met een sociaal-maatschappelijke signatuur (ca. 20). Dat allemaal onder 1 (groot) dak. In de bijlage bij dit voorstel is het bedrijfsplan van HUB Haren gevoegd.

Het zustergebouw aan de Dilgtweg 5 is beschikbaar, maar nog niet afdoende geschikt voor de beoogde ingebruikneming door HUB Haren. Zo is het gebouw niet van stromend water voorzien en ontbreken voorzieningen als bijvoorbeeld een gemeenschappelijke keuken en dienen enkele ruimten geschikt te worden gemaakt voor bewoning. Ten behoeve van de financiering daarvan, is HUB Haren lange tijd op zoek geweest naar externe financiering (bijvoorbeeld Revolverend Fonds Groningen - Het Nieuwe Doen en Triodos Bank). Deze trajecten zijn uiteindelijk niet geslaagd (niet toereikend en/of uiteindelijk niet passend bij de inhoudelijke doelstellingen van de financier). Ook is aan de gemeente Haren verzocht een garantstelling voor een bancaire financiering af te geven. Hoewel daar bestuurlijke bereidheid toe bestond, werd ingezien dat een dergelijke garantstelling ook de herindelingskwestie zou raken en dat Groningen in beginsel dergelijke garantstellingen niet verstrekt op grond van het treasurystatuut.



Zodoende is gemeente Groningen door Haren gevraagd of zij een oplossing ter besluitvorming zou willen voorleggen, opdat HUB Haren van start kan gaan. Het UMCG heeft aangedrongen bij HUB Haren op duidelijkheid of het voormalige zustergebouw binnen afzienbare tijd in gebruik zal worden genomen. Het UMCG dringt daarop aan om verloedering van gebouw en directe omgeving te voorkomen.

Bij de uiteindelijke gebruikers van Dilgtweg 5 (met name statushouders en (ouders van) jongeren in het beschermd/begeleid wonen project bestaat de verwachting dat HUB Haren ook daadwerkelijk van de grond komt.

## **Kader**

---

Op gemeenten berust een taakstelling vanuit het Rijk en provincie om statushouders te huisvesten. Indien in HUB Haren 20 statushouders worden gehuisvest, voldoet ook de gemeente Haren aan deze doelstelling voor 2018.

Voortvloeiend uit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning, berust er een inspanningsverplichting bij gemeenten te voorzien in kwantitatief afdoende ruimte voor het Beschermd Wonen. Met HUB Haren wordt in een deel van deze inspanningsverplichting voorzien, danwel wordt een voorzienbaar 'stuwmeer' probleem ondervangen.

## **Argumenten en afwegingen**

---

Voor de privaatrechtelijke oplossing, is aansluiting gezocht bij een recent besloten raadsvoorstel met betrekking tot de verbouw van de Martinitoren (registratienummer 6845110) door Marketing Groningen qua verhuurmodel. Dit model omvat mede een regiefunctie voor de gemeente op het gebruik van het gebouw.

Het (verhuur)model toegepast op de HUB Haren ziet er in hoofdlijn als volgt uit:

1. De gemeente Groningen verwerft de economische eigendom voor de duur van maximaal 10 jaar Dilgtweg 5 van het UMCG voor een symbolisch bedrag (€ 1,-). Na afloop van de termijn, levert gemeente Groningen het gebouw voor hetzelfde bedrag weer terug aan UMCG. De economische eigendom verschaft aan de gemeente een activeerbare titel op grond waarvan een verhuurmodel kan aanvangen;
2. De gemeente Groningen wordt verhuurder van Dilgtweg 5 aan De Stichting HUB Haren, waarbij de huur wordt ontleend aan een kostprijsdekkende huur (zijnde de structurele kapitaalslasten behorende bij het krediet en duur van de verhuur);
3. Gemeente Groningen wordt formeel opdrachtgever van de verbouwwerkzaamheden en wel op een wijze dat Stichting De HUB Haren risicodrager is van de investering;
4. Voor zover als mogelijk, worden 10-jarige huurgaranties uitgevraagd bij de initiatiefnemers (en de achterliggende bedrijven);
5. De verhuurperiode bedraagt minimaal 5 jaar en maximaal 10 jaar. Indien UMCG om haar moverende redenen weer de volledige beschikking wenst te verkrijgen over het gebouw na de minimale huurtermijn aan Stichting De Hub Haren, is afgesproken dat gemeente Groningen voor de resterende boekwaarde van de investeringen wordt gecompenseerd door UMCG.

De boekwaarde in jaar 5 bedraagt € 325.000,- en neemt met elk jaar langere huur door stichting De Hub Haren met het lineaire afschrijfbedrag van € 65.000,- af.

Het UMCG is en blijft betrokken bij de uitvoering en de exploitatie van HUB Haren. Het UMCG heeft 'als goede buur' belang dat de exploitatie passend is bij de activiteiten van het revalidatiecentrum Beatrixoord. Mede om die reden neemt een bestuurder van UMCG Beatrixoord zitting in de Raad van Toezicht van Stichting De HUB Haren. De gemeente neemt bestuurlijk geen zitting in de stichting.



## **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

Primair blijft het verzorgen van draagvlak voor HUB Haren een verantwoordelijkheid voor de gemeente Haren.

De initiatiefnemers van HUB Haren hebben wel met enige regelmaat bijeenkomsten georganiseerd, waarbij de diverse belanghebbenden (waaronder buurtbewoners) inspraak konden leveren.

In de aansturing van de stichting HUB Haren zijn in het bestuur (waaronder de toezichthouder) plaatsen gereserveerd voor de verschillende stakeholders om de maatschappelijke inbedding van HUB Haren zo groot als mogelijk te laten zijn.

## **Financiële consequenties**

---

### *Huur en dekking krediet*

Met HUB Haren is afgesproken dat de dekking van deze lasten via een 10-jarig verhuurmodel aan gemeente beschikbaar worden gesteld. De hoogte van de huur is ontleend aan een gemiddelde samengestelde 10-jarige afschrijvingstermijn met een rente van 2,4%. Deze kapitaalslast (€ 80.000,-) is de basis voor de jaarlijkse huursom, welke HUB Haren aan de gemeente doet toekomen.

### *Exploitatiemodel*

Het door Stichting De HUB Haren gehanteerde exploitatiemodel is in de kern het beschikbaar stellen van huisvesting voor de specifieke sociale doelgroepen. De hoogte van de huren voor bewoning is ontleend aan het puntenstelsel dat ook door woningbouwcorporaties wordt gehanteerd. Corporatie Woonborg heeft aan de stichting bevestigd dat het puntenstelsel juist is toegepast. Voor de investering in het gebouw zijn ramingen van aannemers beschikbaar. De exploitatielasten zijn in beginsel laag, maar passend bij partijen als CareX en het onderliggende model van de Stichting waarin zelfwerkzaamheid kenmerkend zijn.

Het beschikbaar stellen van de bedrijfsruimten is ontleend aan hetzelfde huurmodel.

### *Weerstandsvermogen*

De bijzondere constructie rondom de beschikbaarstelling van het gebouw aan Stichting De Hub Haren is aanleiding om ten laste van de intensiveringsmiddelen Wonen (Groningen) en de AER Haren € 52.000,- risicoreserve te vormen ten gunste van de algemene egalisatiereserve (AER Groningen). Dit elk voor de helft.



## Begrotingswijziging

MJB HUB HAREN KENGETAL EN RESULTAAT

INVESTERING EN MEERJAREN EXPLOITATIEBEGROTING Hub Haren		INPUT CEL	OUTPUT CEL
Huurtermijn	10	jaar	
Rekening Courant/Lening	€ 25.000	rente percentage	7,50%
Investering Gemeente Groningen	€ 633.167	rente percentage	2,40%
Subsidie Regeling Huisvesting Statushouders	€ 0,00	Huur over 9 jaar	9
Investering eigenaar	€ 0,00		

Oppervlakte verdeling Gebouw :	M2
Verkeersruimte	700
Installatieruimte	61
Sanitaire ruimte	
<b>TOTAAL NIET-VERHUURBARE M2</b>	<b>761</b>
Kelder / Begane Grond	532
1ste verdieping	515
1ste verdieping Ontmoetingsruimte/restaurant	100
2de verdieping	593
3de verdieping	604
Zusterhuis BG	266
Zusterhuis 1e verdieping	266
<b>TOTAAL VERHUURBARE M2</b>	<b>2876</b>

Oppervlakte verdeling naar doelgroepen:		
DOELGROEPEN	M2	AANTAL HUURDERS
BEDRIJFSRUIMTE	997	20
BEGELEID WONEN	729	17 <small>inc 2 begeleiders</small>
STATUSHOUDERS WONEN	720	22
STUDENTEN WONEN	175	5
PARENT HOUSING	50	2
ONDERNEMERS/ZZZP WONEN	105	4
<b>TOTAAL</b>	<b>2776</b>	<b>70</b>
<small>restaurant</small>	100	

Te betalen aan eigenaar:	
Verhuurbare m2 VVO	€ 0,00 per m2
<b>Totaal:</b>	<b>€ 0,00</b>

HUURTARIEVEN EN SERVICEKOSTEN/LEVERINGEN	
Woningen Statushouders percentage max. redelijke huur	90% per maand
Bedrijfsruimte Tarief I	€ 50,00 per m2
Bedrijfsruimte Tarief II	€ 60,00 per m2
Bedrijfsruimte Tarief III	€ 70,00 per m2
Verkeersruimte per m2 door te berekenen	€ 10,00 per m2
Toeslag per m2 bij doorberekening verkeersruimten	€ 2,43 per m2
Servicekosten/leveringen Wonen	€ 31,01 per m2
Servicekosten/Leveringen Werken	€ 31,01 per m2

Verkeersruimte toeslag op de huur per m2			
€ 7,000	inkomsten/jaar	bij huur van bv	50 m2 betaalt huurder per jaar extra
€ 2,43	per m2/jaar	bij huur van bv	25 m2 betaalt huurder per jaar extra
			121,70
			60,85

Reservering Risico's Leegstand en Wanbetalers	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Leegstand Bedrijfsruimten	30%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	5%	10%
Leegstand Begeleid/Beschermd Wonen	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%
Leegstand Wonen SH/PH/ZZP/Studenten	5%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	5%
Wanbetalers (Dubieuze Debiteuren)	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%

RESULTAAT:											
A. Resultaat per jaar	€ 6.752	€ 75.624	€ 80.217	€ 76.017	€ 80.808	€ 84.792	€ 84.792	€ 84.792	€ 83.540	€ 85.449	€ 729.280
B. Cumulatief resultaat	€ 6.752	€ 68.872	€ 149.089	€ 225.106	€ 305.914	€ 390.707	€ 475.499	€ 560.292	€ 643.832	€ 729.280	€ 709.146
C. Huur per jaar aan Gemeente Groningen	€ -	€ 78.794	€ 78.794	€ 78.794	€ 78.794	€ 78.794	€ 78.794	€ 78.794	€ 78.794	€ 78.794	€ 382.171
<i>Risico Reserve per jaar:</i>	67.904	33.958	33.739	33.939	33.711	33.664	33.664	33.664	34.917	43.008	€ 382.171

### CONCLUSIES/OPMERKINGEN:

- De Hub Haren kan kostendekkend worden geëxploiteerd bij een huurtermijn c.q. reële exploitatie periode van tien jaar.  
Het jaar 2018 is niet gecorrigeerd voor de ingangsdatum van exploitatie. Dit is niet nodig voor de berekeningen, omdat jaar zal daaroplopen in 2028 (bv oktober 2018 wordt doorloopt naar oktober 2028)
- Het cumulatieve resultaat over 10 jaar bedraagt € 729.280
- De totale risicoreserves over tien jaar bedragen 382.171 Een (grove) inschatting stelt dat tussen de 10% tot 30% aan het netto resultaat zal kunnen worden toegevoegd.  
NB. De risico reserves bestaan uit voorzieningen voor leegstand, wanbetaling, de posten onvoorzien, en reserveringen voor juridische kosten)
- Huur achteraf.



## Vervolg

---

Nadat uw raad in positieve zin heeft besloten op dit voorstel, zullen de overeenkomsten met het UMCG en HUB Haren worden aangegaan en zal de verbouw van Dilgtweg 5 aanvangen. De HUB Haren wil zo snel als mogelijk het leegstaande gebouw in gebruik nemen voor de beoogde doelgroep.

## Lange Termijn Agenda

---

N.v.t.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de loco-burgemeester,  
Ton Schroor



de loco-secretaris,  
Bert Popken

# **Woon-, Werk- en Zorgproject De Hub Haren**

***Bedrijfsplan tijdelijke herontwikkeling  
voormalig zustergebouw Beatrixoord UMCG in Haren***



***Een initiatief van Ron van Essen (De Questcoach Groningen)  
in samenwerking met Azing Wierda (CareX Groningen)  
en Bonne van der Kooi (architect)***

***Groningen, 20 juni 2018***  
***Stichting De Hub Haren*** [info@dehub-haren.nl](mailto:info@dehub-haren.nl)

Copyright © 2018 Stichting De Hub Haren

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch of door fotokopieën, opname, of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.



## Inhoudsopgave:

Samenvatting.....	3
1. Inleiding .....	5
2. Missie en Visie.....	6
3. Organisatie en Partners .....	6
3.1 De Questcoach Groningen .....	6
3.2 CareX Groningen .....	7
3.3 De leden van Bestuur en de Raad van Toezicht.....	7
3.4 De Projectcoördinator .....	8
3.5 UMCG Beatrixoord Haren.....	10
3.6 Partners.....	10
4. Doelstellingen en doelgroepen.....	12
4.1 Doelstellingen .....	12
4.2 Bewoners Begeleid/Beschermd Wonen.....	13
4.3 Statushouders .....	14
4.4 Studenten Social Work.....	17
4.5 Parent Housing .....	18
4.6 Bedrijfsruimte in De Hub.....	18
4.7 Werving en Selectie .....	19
4.8 Doorstroming .....	20
4.9 Iedereen werkt mee aan De Hub .....	21
4.10 Werkervaring, opleiding en baantoeleiding .....	22
5. Ontmoeting en Verbinding.....	23
5.1 Participatie en Integratie .....	23
5.2 Ontmoetingsruimte / Restaurant .....	24
5.3 Relatie met de Buurt.....	25
5.4 Communicatie .....	26
6. Innovatieve benadering en meerwaarde.....	26
7. Investering, Financiering en Exploitatie .....	28
7.1 Investerings .....	28
7.2 Wettelijk Kader .....	29
7.3 Financiering/verhuurmodel .....	30
7.4 Toelichting op de Exploitatiebegroting.....	30
8. Planning Verbouw.....	30
BIJLAGE I STATUTEN STICHTING HUB HAREN .....	30
BIJLAGE II MJB HUB Haren, kengetal en resultaat .....	30
BIJLAGE III Concept HUURCONTRACT .....	30

## Samenvatting

### De Hub Haren<sup>1</sup>

In Haren wordt in de voormalige zusterflat van UMCG Beatrixoord in 2018 -2019 een uniek project ontwikkeld en gerealiseerd: Woon- Werk- en Zorgproject De Hub Haren. In deze vorm bestaat dit nog nergens in Nederland.

Stichting De Hub Haren krijgt van de eigenaar de mogelijkheid het gebouw (circa 4000 m<sup>2</sup>) voor tien jaar 'om niet' te huren, met een grote vrijheid om het te verbouwen.

### Initiatiefnemers van De Hub

De Questcoach te Groningen, initiatiefnemer van De Hub, is een organisatie die woon- en werkprojecten voor kwetsbare doelgroepen ontwikkelt en de jongeren begeleidt op hun weg naar zelfstandigheid. Zie: [www.de-questcoach.nl](http://www.de-questcoach.nl)

CareX Groningen is een bedrijf dat gebouwen in het noorden van Nederland op tijdelijke basis ontwikkelt, beheert en exploiteert. Zie [www.carex.nl](http://www.carex.nl).

Bonne van der Kooi is de architect die zijn werk verricht ism Prontbouw Groningen, een bouwbedrijf met innovatieve ideeën. Zie: [www.prontbouw.nl](http://www.prontbouw.nl)

### Doelgroepen en Doelstellingen

Het doel van het project is om betaalbare woon-, werk- en zorgruimte aan te bieden aan een mix van organisaties en mensen van verschillend pluimage.

De Hub biedt woon- en werkruimte aan circa 20 statushouders, 15 jonge mensen met een persoonlijke kwetsbaarheid (Begeleid/Beschermd Wonen, plus twee inwonende begeleiders), 2 ouders in het kader van Parent Housing en studenten die een zorg- of sociaal pedagogische opleiding volgen. Daarnaast wordt werkruimte aangeboden aan circa 20 ondernemers uit de creatieve industrie en organisaties met een sociaal-maatschappelijke signatuur.

De combinatie van sociaal-maatschappelijke organisaties en ondernemingen en mensen met een verschillende achtergrond, die onder één dak samen wonen en werken, leidt impliciet tot sociale activering (participatie en integratie) en maatschappelijke participatie (ontmoeting, verbinding en samenwerking) van statushouders en kwetsbare jongeren.

Er worden voor (en door!) de huurders en gebruikers een reeks van activiteiten op verschillende terreinen ontwikkeld en georganiseerd die de participatie, integratie en inburgering ten goede komen. De Hub zal werken aan toeleidingstrajecten (opleiding, dagbesteding, werkervaring) richting betaald werk, voor zowel statushouders als cliënten begeleid wonen.

### Missie

Het (kostendekkend) exploiteren en beheren van een gebouw waarbij Participatie, Integratie, Ontmoeting, Verbinding en Werk onder één dak worden gerealiseerd voor en door Statushouders, Studenten, Ondernemers en cliënten Beschermd/Begeleid Wonen.

### Visie

---

<sup>1</sup> Een 'HUB' is een van oorsprong Engelse term om het centrale ronde deel van een wiel aan te duiden, waar de spaken aan bevestigd zitten. Tegenwoordig is het zowel in de vliegwereld als in de ICT een begrip dat de plek aanduidt waar vliegtuigen of informatiestromen samenkomen, om van daaruit verder te reizen naar de uiteindelijke bestemming. In het geval van de Hub Haren gaat het om mensen, die vanuit alle windstreken en hoeken van de samenleving samenkomen, om na een periode van leren en ervaring opdoen uitvliegen naar hun volgende bestemming. De naam Haren is toegevoegd om aan te geven dat deze Hub zich in de gemeente Haren bevindt, maar op termijn in elke gemeente van Nederland opgericht zou kunnen worden.



Wanneer mensen met een kwetsbare achtergrond in een veilig tussenstation een flinke steun in de rug wordt geboden op het gebied van wonen en werken bevordert dat de weg naar zelfstandigheid en zelfredzaamheid, waarmee de kans wordt verkleind dat mensen onvoorbereid een volgende stap in hun leven zetten en daarbij vastlopen.

### **Partners van De Hub**

De Hub werkt samen met een reeks van organisaties, bedrijven en professionals uit het veld, zoals Vluchtelingenwerk, COA Noord, UAF Stichting voor Vluchtelingen, Zorginstellingen als De Dilgt en Pharos, Leerbedrijf Werkpro, De Haren-Tynaarlose Uitdaging en andere ondernemers, Hanzehogeschool Groningen, Alfa College en andere onderwijsinstellingen, UMCG Beatrixoord en last but not least ambtenaren en het College van Haren die de ontwikkeling en de voorbereidingen van De Hub in woord en daad hebben ondersteund.

### **Werving en selectie**

De Hub Haren zal statushouders werven en selecteren uit met name de Provincie Groningen en bijdragen aan de taakstelling van gemeenten om statushouders te huisvesten en begeleiden. De Hub richt zich op statushouders die willen integreren en in Nederland een bestaan willen opbouwen d.m.v. (om) scholing, het vinden van werk of het oprichten van een onderneming. Alle mensen, bedrijven en organisaties die in De Hub wonen en/of werken zullen bereid moeten zijn actief mee te denken en te doen, zowel binnen het gebouw als naar de directe omgeving. Men moet dus ook bereid zijn zich dienstbaar te maken aan de omgeving en haar bewoners. De bereidheid om aan de collectieve inzet in het pand een steen bij te dragen is één van de belangrijkste voorwaarden om voor huisvesting in aanmerking te komen.

Het Kernteam van de Hub, dat bestaat uit de projectcoördinator, de zorgcoördinator van De Questcoach en de pandbeheerder van CareX, zien er samen met de bewoners en gebruikers van het pand op toe dat de afspraken worden nageleefd en de verantwoordelijkheden worden genomen, niet in de laatste plaats naar het UMCG.

### **Doorstroming**

De Hub streeft ernaar dat binnen de huurperiode van 10 jaar zoveel mogelijk mensen kunnen profiteren van de voorzieningen van de Hub. Wij gaan er daarom van uit dat alle woonruimten gedurende de huurperiode tenminste drie keer van bewoner zal veranderen

### **Werkervaring, opleiding en baantoeleiding**

De Hub biedt op verschillende manieren, en in samenwerking met diverse professionele partners, werkervaringsplekken, begeleiding en opleidingen/herscholing aan. Dit heeft als doel om er voor te zorgen dat de kans op een baan of eigen onderneming en een stevige basis voor een zelfstandige toekomst zo groot mogelijk wordt. Dit geldt zowel voor de statushouders als de mensen van Begeleid/Beschermd wonen.

### **Ontmoeting en verbinding**

De Hub Haren wil een plaats zijn die werkt vanuit verbondenheid in de *samenleving* tussen verschillende individuen en groepen van verschillend pluimage. Het is hierbij expliciet de bedoeling om de sociale cohesie zowel onderling (bewoners, organisaties en bedrijven binnen de Hub) als met de buurt en omgeving te versterken.

In een setting van betaalde en vrijwillige inzet werken de statushouders, ondernemers, inwonende studenten Social Work, en de bewoners 'begeleid wonen' van De Hub samen, met elkaar en met bewoners en organisaties uit de buurt, de gemeente en de regio.

### **Ontmoetingsruimte/Restaurant**

De ontmoetingsruimte fungeert als het kloppende hart van het gebouw voor de huurders en gebruikers van De Hub en is tevens de plek waar ontmoeting plaatsvindt met bewoners uit buurt, stad en regio, en met bedrijven en organisaties uit de gemeente/regio.

Gedeelde verantwoordelijkheid en deelname aan (het organiseren van) de talloze activiteiten zorgen ervoor dat mensen elkaar voortdurend tegenkomen en verbintenissen aangaan.

### **Innovatieve aanpak**

Voor zover wij hebben kunnen nagaan is dit de eerste keer dat een project met deze mix aan doelgroepen, in een combinatie van wonen en werken, in Nederland wordt gerealiseerd.

De Hub kan gezien worden als een pilot. Wanneer in het tweede jaar duidelijk moge worden dat het werkt, dan zullen de initiatiefnemers zich inspannen om het concept uit te rollen, in eerste instantie in de drie noordelijke provincies.

### **Groningen, 20 juni 2018**

Ron van Essen (directeur De Questcoach, voorzitter Stichting De Hub),

Azing Wierda (directeur CareX Groningen, secretaris),

Fred Stammeshaus (Projectleider ontwikkeling/realisatie De Hub, penningmeester)

## **1. Inleiding**

In Haren wordt in de voormalige zusterflat van UMCG Beatrixoord in 2017-2018 een uniek project ontwikkeld en gerealiseerd.

Het UMCG is eigenaar van de voormalige zusterflats aan de Dilgtweg. Het gebouw heeft haar functie al jaren geleden verloren en staat nu circa drie jaar leeg. De eigenaar zal plannen maken om over circa tien jaar tot sloop/nieuwbouw over te kunnen gaan.

Tot het zover is krijgt Stichting De Hub Haren de mogelijkheid het voor tien jaar 'om niet' te huren, met een grote vrijheid om het te verbouwen.

Het doel van De Hub Haren is om een (inter)nationale leef-, werk- en zorggemeenschap op het UMCG terrein te realiseren.

De Hub biedt woon- en werkruimte aan ten behoeve van statushouders, mensen met een persoonlijke kwetsbaarheid (Begeleid/Beschermd Wonen), Parent Housing en studenten die een zorg- of sociaal pedagogische opleiding volgen. Daarnaast wordt werkruimte aangeboden aan ondernemers uit de creatieve industrie en organisaties met een sociaal-maatschappelijke signatuur.

De combinatie van bedrijven, organisaties en mensen met een verschillende achtergrond die onder één dak gaan samen wonen en werken, leidt impliciet tot sociale activering, maatschappelijke participatie, synergie en kruisbestuiving op verschillende terreinen.



## 2. Missie en Visie

### *Missie*

Het (kostendekkend) exploiteren en beheren van een gebouw waarbij Participatie, Integratie, Ontmoeting, Verbinding en Werk onder één dak worden gerealiseerd voor en door Statushouders, Studenten, Ondernemers en cliënten Beschermd/Begeleid Wonen.

### *Visie*

Wanneer mensen met een kwetsbare achtergrond in een veilig tussenstation een flinke steun in de rug wordt geboden op het gebied van wonen en werken bevordert dat de weg naar zelfstandigheid en zelfredzaamheid, waarmee de kans wordt verkleind dat mensen onvoorbereid een volgende stap in hun leven zetten en daarbij vastlopen.

## 3. Organisatie en Partners

De Hub Haren is een initiatief van De Questcoach Groningen in samenwerking met CareX Groningen en Bonne van der Kooi (gepensioneerd partner van de Koöperatieve Architecten Werkplaats).

### **3.1 De Questcoach Groningen**

De Questcoach is een ISO 9001-2008 gecertificeerd zorgbedrijf en erkend leerbedrijf. Met een 18-tal zorgprofessionals zorgt zij voor mensen met een beperking (veelal GGZ-problematiek zoals een angststoornis, een chronische ziekte of psychische problemen). De Questcoach geeft zorg op het gebied van wonen (ambulant en beschermd wonen) en werk (dagbesteding, meerdere vormen). Zelfredzaamheid vergroten tot volledige zelfstandigheid zonder zorgbehoefte is het streven, met behoud van eigen identiteit. De Questcoach stimuleert de cliënt zich maximaal te ontplooiën door het aanbieden van toekomst- en ontwikkelingsgerichte begeleiding en dagbesteding. De inzet is gericht op het mobiliseren van (nog niet ontwikkelde) vaardigheden en kwaliteiten van de cliënt. Onderling vertrouwen opbouwen en rust bieden zijn de uitgangspunten.

De Questcoach biedt sinds 2013 Beschermd Wonen aan in Haren voor negen cliënten met een psychiatrische kwetsbaarheid en 2 inwonende begeleiders. De Questcoach maakt hiervoor gebruik van appartementen in een vleugel van gebouw de Biotoop in Haren, het voormalige biologisch centrum van de RUG. De Biotoop is gelegen in een inspirerende groene omgeving waarin woon- en werkruimte is voor circa 300 mensen en kleine bedrijven. Het gebouw wordt sinds 2010 beheerd door CareX Groningen.

De Questcoach is een gecontracteerde partij door o.a. de Gemeente Groningen op het gebied van WMO en Beschermd Wonen. De Questcoach werkt op het gebied van Beschermd Wonen in de vorm van ZIN (Zorg in Natura).

### **3.2 CareX Groningen**

CareX brengt sinds 1992 de vraag naar betaalbaar tijdelijk onderdak en het aanbod van beschikbare tijdelijke woon/werk-ruimte bij elkaar. Als professioneel volkshuisvester is CareX officieel geassocieerd met koepelorganisatie Aedes.

Op dit moment huisvest CareX in de provincies Groningen en Drente circa 500 ondernemers en organisaties op allerlei soorten locaties. Meer dan de helft hiervan behoort tot de creatieve industrie. Van winkelruimte tot kantoor, van rijtjeshuis tot boerderij, in de stad of de provincie, overal worden panden en ruimten door CareX beheerd. Naast ondernemers en organisaties huisvest CareX ook zo'n 1000 bewoners in dit gebied. Alle panden die CareX beheert zijn geheel gevuld, er is geen sprake van leegstand.

De grootste opdrachtgevers van CareX Groningen zijn woningbouwcorporaties, overheden zoals de gemeente Groningen, Haren, Oldambt, Delfzijl en de provincie Groningen, onderwijsinstellingen (RUG, Hanzehogeschool, Noorderpoortcollege, Alfacollege, O2G2), en een aantal zorginstellingen zoals COSIS en Woonzorg Nederland. Deze partijen bezitten veel onroerend goed dat tijdelijk beschikbaar is, zoals scholen, kantoren, industriële loodsen, verzorgingstehuizen en woningen. Daarnaast werkt CareX ook samen met een aantal particuliere vastgoedeigenaren.

CareX is een maatschappelijke onderneming. Dit houdt in dat het CareX gaat om het goed en structureel vervullen van haar zelfgekozen maatschappelijke rol en functie. De rol en functie van CareX zijn gelegen in het goed en betaalbaar huisvesten van mensen, organisaties en bedrijven die dat nodig hebben, in panden die anders leeg hadden gestaan. CareX maakt al meer dan 25 jaar onderdeel uit van de huisvestingsstructuur in de stad en provincie Groningen. De werkwijze van CareX biedt een oplossing voor (langdurige) leegstand en de onwenselijke bijverschijnselen hiervan, en vormt een alternatief voor leegstandbeheer en anti-kraak. Locaties waar CareX panden beheert behouden een maatschappelijke functie, verloederen niet of nauwelijks, voegen kwaliteit toe aan de woonomgeving en bieden onderdak aan verschillende groepen uit de samenleving.

### **3.3 De leden van Bestuur en de Raad van Toezicht**

De Hub Haren is ondergebracht in een nieuwe rechtspersoon: Stichting De Hub Haren.

Ron van Essen, voorzitter (directeur Questcoach Groningen), Azing Wierda, secretaris (directeur CareX Groningen) en Fred Stammeshaus (projectleider ontwikkeling Hub Haren) vormen het eerste bestuur van deze nieuwe organisatie.

Met het benoemen van dit eerste bestuur wordt een stevig fundament onder de organisatie gelegd om in het aanvangsjaar mee van start te gaan.

Het bestuur is naast het bepalen en doen uitvoeren van beleid tevens verantwoordelijk voor een goede regievoering. De regie zal op de werkvloer in handen zijn van de directeur/projectcoördinator/pandbeheerder.

Het bestuur wordt gecontroleerd door een Raad van Toezicht (3 tot 5 leden). De taken en bevoegdheden staan verwoord in Artikel 10 van de Statuten (zie bijlage).

De kandidaten voor de Raad van Toezicht, het orgaan dat de bestuursbesluiten moet goedkeuren en de begrotingen en jaarrekeningen controleert, zijn professionals uit de regio Groningen. In de RvT nemen onder meer zitting Johan Wempe (lid van het bestuur van het CvR UMCG en longarts) en Frank Steenhuisen (Workconnection).



Er zullen veel verschillende organisaties en individuen bij (onderdelen van) het project betrokken zijn. Het is belangrijk dat ieders bijdragen goed gecoördineerd worden en op elkaar zijn afgestemd. Een centrale rol hierin wordt vervuld door de Projectcoördinator van de Hub. Hij/zij heeft een ondersteunende, begeleidende en coördinerende functie met als doel het verzekeren van de kwaliteit en de continuïteit van het project. Zij is tevens verantwoordelijk voor het ontwikkelen en realiseren van initiatieven die leiden tot het in de praktijk brengen van de visie en waarden zoals verwoord in de doelstellingen/statuten van Stichting De Hub Haren.

### **3.4 De Projectcoördinator**

De Projectcoördinator is de spin in het web. Hij/zij is de centrale persoon in het Kernteam dat verder onder meer bestaat uit de pandbeheerder en de zorgcoördinator Begeleid Wonen.

De coördinator van de Hub Haren is een 'mensen-mens op HBO niveau' en heeft een ondersteunende, aansturende, signalerende en coördinerende functie op het gebied van de organisatie/doelstellingen, beheer en verhuurzaken, het reilen en zeilen van de collectieve ruimten (ontmoetingsruimte, fietsenwerkplaats en buitenruimte), en het verzekeren van de kwaliteit en de continuïteit op het gebied van participatie en integratie.

De taken van de projectcoördinator vallen uiteen in twee delen: de algemene werkzaamheden, en de werkzaamheden die zijn toegespitst op het gebied van integratie en participatie van statushouders.

Bij dit laatste zal de voornaamste taak van de Projectcoördinator zijn om de werkzaamheden van en tussen de betrokken partijen te coördineren en op elkaar af te stemmen. De betrokken partijen zijn in deze;

1. De Questcoach, die middels haar zorgcoördinator en inwonende zorgbegeleiders van HBO-niveau de rol van stage/praktijkbegeleider voor de studenten kunnen uitvoeren.
2. Vluchtelingenwerk kan zorgdragen voor het hele pakket aan integratie, ondersteund door haar ruime netwerk aan professionele vrijwilligers.
3. Organisaties zoals Werkpro die kunnen zorgdragen voor werkervaringsplekken en opleidingstrajecten.
4. De organisatie die de exploitatie van het beheer van de ontmoetingsruimte/restaurant voor haar rekening zou kunnen nemen.

#### **Algemene Werkzaamheden;**

1. Verhuurzaken, Beheer en Administratie;
  - o Meewerken aan werving, selectie, voordracht en toewijzing van nieuwe kandidaten voor de woon- en bedrijfsruimten.
  - o Rondleiden nieuwe kandidaat-huurders en anderen geïnteresseerden.
  - o Zorgdragen voor de contractadministratie en alles wat daar mee samenhangt.
  - o Afstemming met huismeester van CareX over dagelijkse gang van zaken
  - o Bemiddelen bij conflicten of overlast.
  - o Overleg met de verhuurder en samenwerkingspartners.
  - o De projectcoördinator neemt facturen in ontvangst, controleert deze op juistheid en stuurt dit door naar de administratieve afdeling van CareX.
  - o Toezicht en overzicht houden op werkzaamheden van CareX.
2. Voorbereiden periodieke meetings met Bestuur/RvT/Teamoverleg
  - o Agenda voorbereiden en stukken verzenden.
  - o Verslagen maken van vergaderingen, inclusief besluit- en actiepunten.
3. Ontmoetingsruimte/restaurant

- Zorgen voor kookroosters bewoners ma t/m do.
- Zorgen voor kookroosters voor bezoekers op vrijdag en zaterdag.
- Planning en inroostering van alle activiteiten.
- Behouden overzicht op activiteiten en deelnemers.
- Uitbesteden (zoveel mogelijk) onderdelen aan huurders van De Hub (bv coördinatie koken) en hierop toezicht houden.
- Verzorgen onderdelen programmering i.s.m. huurders en partners.
- Zorgen voor een goed beheer van de ontmoetingsruimte.
- Zorgen voor deelname statushouders en begeleid wonen aan activiteiten en werkzaamheden.
- Maandelijks inhoudelijk verslag maken over reilen en zeilen van de ontmoetingsruimte. Maken aanbevelingen voor verbetering.

#### 4. Communicatie;

- Contacten onderhouden met partnerorganisaties
- Contacten onderhouden met de buurt
- Contacten onderhouden met (afdelingen van) de gemeenten Haren, Groningen en Tynaarlo.
- Website/Nieuwsbrief/Social Media
- Ontvangen en rondleiden bezoekers
- Vertegenwoordigen Hub; Presentaties kunnen worden gegeven door Projectcoördinator en/of Bestuursleden.
- Brieven en vragen die binnenkomen van gemeente Haren, partnerorganisaties etc beantwoorden en/of doorspelen naar Bestuur.
- Vragen van de Pers inventariseren/beantwoorden/doorspelen naar het bestuur.

#### *Participatie en Integratie (in samenwerking met o.a. Vluchtelingenwerk/COA);*

- Maatschappelijke begeleiding Statushouders in samenwerking met Vluchtelingenwerk en de inwonende studenten. Het gaat om het regelen van praktische zaken (bv regelen huisarts, school kinderen, zaken in en rond de Hub en de woning, verzekeringen etc). Daarnaast gaat het om zaken als dienstverlening bij gezondheid, opleiding en onderwijs, en werkervaring en baantoeleiding.
- Verzorgen van het laten geven van taallessen (circa 3 dagdelen per week voor de gehele groep statushouders). Zorgen voor extra taalvaardigheden op de vloer, bv dmv de activiteiten in de ontmoetingsruimte.
- Opstellen en bijwerken persoonlijke integratieplannen waarbij taalkennis, ervaringen en opleidingen in kaart zijn gebracht.
- Verzorgen van gezamenlijke trainingen en cursussen voor de gehele groep statushouders in De Hub met als doel om zelfstandig op eigen benen te kunnen staan in de Nederlandse maatschappij.
- Verlenen psychische zorg waar nodig, in samenwerking met de inwonende zorgverleners van Questcoach (bv trauma's). Doorverwijzen waar nodig.
- Werving en selectie van studenten die stevig in hun schoenen moeten kunnen staan.
- Coaching en aansturing van de inwonende stagiaires en studenten (circa 3 uur per week per student aan begeleiding/feedback. Elke student besteedt circa een dagdeel per week per statushouder. Maar in de wandelgangen (bv ontmoetingsruimte) zal dat in de praktijk meer uren per week betekenen. Toezien of de studenten hun taken goed uitvoeren;
- Verslagen en rapportages van de studenten (mede)beoordelen en aftekenen.



- Overleg voeren met de onderwijsinstellingen van de studenten.
- Periodiek gesprekken voeren met alle inwonende statushouders op basis van persoonlijke plan van aanpak. Bespreken wensen en noodzaken en vorderingen op gebied van activering, participatie, opleiding en werkzaamheden.
- Contacten onderhouden met de partnerorganisaties, zowel periodiek als wanneer dat nodig is.
- Toezicht houden op het daadwerkelijk verrichten van werkzaamheden door bewoners op de werkterreinen die zijn overeengekomen (en staan omschreven) in het aanhangsel bij het huurcontract.
- Aanspreken statushouders, studenten en bedrijven op hun toegezegde bijdragen.
- Signaleringsfunctie, bv wanneer iemand dreigt af te haken, en met deze personen in gesprek gaan.
- Afstemming met Zorgcoördinator van Questcoach over hulp aan statushouders.
- Doorverwijzing naar instanties en hulpverleners van statushouders.
- Afstemming met instanties/personen op het gebied van inburgering en Maatschappelijke Begeleiding.
- Afstemming met instanties/personen op het gebied van werkervaring, opleiding en werktoeleiding.
- Overdragen onderdelen werkzaamheden van de projectcoördinator aan statushouders wanneer zij daar aan toe zijn.

### **3.5 UMCG Beatrixoord Haren**

De eigenaar van het gebouw op locatie Beatrixoord, gelegen aan de Dilgtweg 5 te Haren, is het Universitair Medisch Centrum Groningen (UMCG).

Het UMCG Beatrixoord Centrum voor Revalidatie heeft op 6 september 2017 met De Questcoach en CareX een intentieverklaring getekend om het pand voor tien jaar om niet ter beschikking te stellen aan de op te richten Stichting Hub Haren.

Op basis van de intentieovereenkomst is een huurcontract opgesteld dat door de Raad van Bestuur van het UMCG in juni kon worden getekend. *Inmiddels is duidelijk dat omwille van de haalbaarheid om ruim zes ton in het pand te kunnen investeren een nieuw contract wordt opgemaakt tussen drie partijen: het UMCG (als Juridisch Eigenaar), Stichting De Hub Haren (huurder) en de gemeente Groningen (tijdelijk Economisch Eigenaar).*

Gedurende de ontwikkelingsfase hebben partijen met elkaar overlegd over de voortgang, de financiële haalbaarheid, de aanvraag van noodzakelijke vergunningen en de planning.

Vanaf het moment dat de verbouwing is gestart, en vervolgens gedurende de hele huurperiode van tien jaar, zullen De Hub en het UMCG ten minste twee maal per jaar overleg hebben of zoveel vaker als wenselijk of noodzakelijk is. In het eerste jaar van de huurovereenkomst vindt dit overleg maandelijks plaats.

### **3.6 Partners**

De Hub gaat samenwerkingsverbanden aan met een veelheid aan organisaties en individuen. Bijvoorbeeld op de gebieden van onderwijs, ondernemen en integratie/participatie.

De Hub beoogt structureel te gaan samenwerken met onder meer de volgende partners;

1. De Gemeente Haren; De burgemeester heeft namens het College van de Gemeente Haren aangegeven dat “... wij willen benadrukken dat wij De Hub Haren een warm hart



*toedragen en op verzoek van partijen graag meedenken over concrete oplossingen voor de toekomstige uitdagingen.”*

Wethouder Michiel Verbeek (o.a. portefeuilles Sociaal Domein en Financiën) en Margot IJlst (Beleidsambtenaar transitie en transformatie Sociaal Domein) hebben het project tijdens de ontwikkeling in woord en daad krachtig ondersteund.

2. HanzeHogeschool; De Hanzehogeschool Groningen biedt professioneel hoger beroepsonderwijs en praktijkgericht onderzoek. De Hub beoogt vier tot zes studenten ‘Social Work’ woonruimte en stages aan te bieden. De bachelor Social Work leidt studenten op tot sociaal werker op het terrein van preventie, psychosociale ondersteuning, ontwikkelingsgerichte ondersteuning en praktische hulpverlening. Deze opleiding leidt studenten op die mensen ondersteunen die het alleen niet redden in de samenleving. Bijvoorbeeld vanwege psychische, pedagogische, financiële of sociale moeilijkheden. De studenten leren mensen te ondersteunen in hun sociaal functioneren. De Hub wil deze studenten zowel faciliteren als inzetten ten behoeve van statushouders en begeleid wonen.
3. Alfa College; Het Alfa-college heeft zes locaties in Groningen met een breed aanbod aan beroepsopleidingen, van gamedesign tot pedagogisch werk. De Hub coacht statushouders en mensen begeleid wonen en zal bij de werving en selectie van huurders een accent leggen op mensen die bereid zijn met een beroepsopleiding aan te vangen.
4. WerkPro; WerkPro creëert kansen voor mensen die in beweging willen komen op (weg naar) de arbeidsmarkt. Iedereen die iets wil doen, kan bij WerkPro terecht voor participatie, werkervaring, vrijwilligerswerk en outplacement- of 2<sup>e</sup> spoortrajecten. Werkpro is een erkend leerbedrijf, werkt met 120 begeleiders en heeft een netwerk van 150 bedrijven. Zij is expert in het bedrijfsmatig organiseren van werkgelegenheidsprojecten. Hun eigen bedrijven sluiten aan bij de ruimte op de arbeidsmarkt en er wordt gewerkt aan producten en diensten waar vraag naar is, met nadruk op de branches Horeca, Sociaal Buurtbeheer, Administratie, Kringloop, Techniek, Groen en leefomgeving, Fietsparkeer en Terreinbeheer, en Schoonmaak en Onderhoud. Werkpro ontwikkelt toegepaste werkleerprojecten, bijvoorbeeld Nederlands Op De Werkvloer ter bevordering van de integratie van statushouders. De Hub gaat nauw samenwerken met Werkpro op het gebied van dagbesteding, werkervaring en trajecten richting opleiding en werk.
5. Haren-Tynaarlose Uitdaging;  
De missie van de Haren Tynaarlose Uitdaging is Maatschappelijk Betrokken Ondernemen stimuleren en organiseren om maatschappelijke organisaties te ondersteunen. Door Maatschappelijk Betrokken te Ondernemen, laten bedrijven hun betrokkenheid bij de Haren Tynaarlose samenleving zien.  
Het doel is samenwerking tot stand brengen tussen bedrijven en maatschappelijke organisaties om een bijdrage te leveren aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken.  
De Haren Tynaarlose Uitdaging is simpel gezegd een bemiddelingsbureau in vraag en aanbod van Materialen (spullen), Middelen (geld) en Menskracht (extra handjes, creativiteit, kennis en kunde). Een ondernemersnetwerk waarin bedrijven gestimuleerd worden om hun maatschappelijke betrokkenheid te tonen in concrete acties om daarmee het leefklimaat in Haren & Tynaarlo te verbeteren.  
De Hub heeft dankzij HTU inventaris (bankstellen, bedden, kasten) van Landal Greenparks Midlaren gekregen als bijdrage voor de inrichting van de woningen voor statushouders en begeleid wonen.
6. Vluchtelingenwerk Haren; biedt vluchtelingen de kans om een nieuw leven op te bouwen. Om naast een huis ook een thuis te krijgen. Om een onzeker verleden in te ruilen voor een zekere toekomst. Iedere immigrant heeft een strenge, zorgvuldige en grondige procedure



doorlopen. Soms hebben ze jaren in angstige spanning gezeten. Maar inmiddels staat vast dat ze hier terecht welkom zijn. Vluchtelingenwerk helpt de vluchteling een veilige plek in onze samenleving te krijgen. Het Steunpunt Vluchtelingen helpt migranten om mee te doen in Nederland. Om de weg te vinden, de taal te spreken, de cultuur te ontdekken, zich de samenleving eigen te maken. Heeft een migrant een verblijfsvergunning, dan heeft hij of zij recht op goede huisvesting en uiteindelijk moet er werk worden gevonden. In samenwerking met De Hub wordt er huisvesting geboden en betaald werk gevonden.

7. COA; COA staat voor Centraal Orgaan opvang Asielzoekers. COA is verantwoordelijk voor de opvang van asielzoekers en begeleidt hen naar een toekomst in Nederland (of het land van herkomst). In ongeveer een zesde van de Nederlandse gemeenten is nu een COA-asielopvang gevestigd. In sommige gemeenten zijn meerdere opvanglocaties, bijvoorbeeld een azc en een procesopvanglocatie (pol). De meeste opvanglocaties zijn reguliere azc's. Omdat het aantal asielzoekers in Nederland fors is afgenomen, is de totale capaciteit voor de centrale opvang van asielzoekers in 2017 teruggebracht naar 31.000 beschikbare plaatsen verdeeld over 61 locaties. Waar een asielzoeker ook terecht komt: alle opvangcentra werken op dezelfde manier. Zo krijgen alle bewoners dezelfde behandeling. De Hub gaat op het gebied van werving en selectie van geschikte kandidaten voor De Hub nauw samenwerken met de afdelingen COA Noord Nederland.
8. Woonzorglocatie De Dilgt; De Dilgt is een moderne woonzorglocatie aan de rand van Haren. Ongeveer 350 bewoners ontvangen hoogwaardige zorg, begeleiding en/of ze verblijven er om te revalideren. Bewoners, bezoekers, familie en buurtbewoners zijn welkom op het levendige binnenplein met restaurant en Grand Café. Daarnaast zijn er faciliteiten als een biljart, digitale bus, kapper, winkeltje, pedicure, bibliotheek en een behandelcentrum van ergo- en fysiotherapie waar ook fitness onder begeleiding mogelijk is. Er is volop gelegenheid om samen met andere (buurt)bewoners, bezoekers en familie deel te nemen aan activiteiten. Wekelijks is er een markt met groente, fruit, kleding en bloemen en elke zondag wordt een kerkdienst georganiseerd. De Hub zal ism met haar bewoners zorgen voor ontmoeting en programma's voor ouderen. Dit kan zowel in gebouw De Hub als in gebouw De Dilgt.

## 4. Doelstellingen en doelgroepen

Gebouw Klein Beatrixoord wordt een gebouw met een nieuwe maatschappelijke bestemming. De Hub Haren realiseert een (inter)nationale leef-, werk- en zorggemeenschap op het UMCG terrein in Haren. Er wordt woon- en werkruimte aangeboden aan een mix van organisaties en mensen met een verschillende achtergrond.

### 4.1 Doelstellingen

De volgende doelstellingen worden onderscheiden;

1. Het belangrijkste doel van het project is om betaalbare woon-, werk- en zorgruimte aan te bieden aan een mix van organisaties en mensen van verschillend pluimage:
  - Begeleid/Beschermd Wonen voor jonge mensen (18-30 jaar) met 24-uurs begeleiding op maat;
  - Vluchtelingen met een verblijfsstatus (Statushouders), met begeleiding door vrijwilligers en professionals;
  - HBO studenten sociale studies die onder begeleiding een bijdrage leveren aan sociale activering en integratie;



- Parent housing: alleenstaande ouders (recent gescheiden of in scheidingsprocedure);
- Kleine bedrijven en (vestigingen van) sociaal maatschappelijke organisaties.

De combinatie van sociaal-maatschappelijke organisaties en ondernemingen en mensen met een verschillende achtergrond, die onder één dak samen wonen en werken, leidt impliciet tot sociale activering (participatie en integratie) en maatschappelijke participatie (ontmoeting, verbinding en samenwerking) op verschillende terreinen.

2. Het gebouw zal bedrijfsmatig worden beheerd. De Hub kan over een periode van tien jaar kostendekkend worden geëxploiteerd op basis van de in detail uitgewerkte investering,- financierings- en meerjaren exploitatiebegroting.
3. Er worden voor (en door!) de huurders en gebruikers een reeks van activiteiten op verschillende terreinen ontwikkeld en georganiseerd die de participatie, integratie en inburgering ten goede komen.
4. De Hub zal werken aan toeleidingstrajecten richting betaald werk voor zowel statushouders als cliënten vanuit het begeleid wonen.

## **4.2 Bewoners Begeleid/Beschermd Wonen**

Wanneer iemand vanwege psychosociale problemen niet zelfstandig kan wonen zijn er verschillende vormen van hulp mogelijk, waaronder begeleid wonen (plus) en beschermd wonen. Het verschil tussen begeleid wonen en beschermd wonen zit vooral in de intensiteit van de zorg en ondersteuning die iemand nodig heeft.

Begeleid wonen plus is een tussenvorm, waarbij meer intensieve ondersteuning wordt geboden dan bij begeleid wonen, maar minder dan bij beschermd wonen.

In het geval dat iemand 24/7 ondersteuning in de nabijheid nodig is sprake van beschermd wonen. In de Hub zijn twee inwonende begeleiders die alle zorg kunnen bieden die iemand nodig heeft. In de praktijk is het een vrij grote stap om door te stromen van beschermd naar begeleid wonen. Binnen De Hub is sprake van deze vormen van begeleid wonen onder één dak.

### *Begeleiding door De Questcoach*

Bewoners van De Questcoach zijn jonge mannen en vrouwen, in de leeftijd van 18 tot 30 jaar, met een psychiatrische kwetsbaarheid. Mensen die door een belast verleden en/of psychiatrische problematiek moeite hebben hun draai in het leven te vinden en hier begeleiding bij nodig hebben. Belangrijk is dat de bewoners enige verantwoordelijkheid voor zichzelf kunnen nemen en gemotiveerd zijn te werken aan zichzelf en het vergroten van hun zelfstandigheid. De kracht van het wonen bij De Questcoach is dat bewoners in een rustige en veilige woonomgeving leven, waar ieder op zijn of haar eigen manier kan groeien. Hiervoor is het belangrijk dat er een goede match is tussen cliënt en zorgaanbieder. De bewoners worden begeleid door gekwalificeerde hulpverleners met een bezetting waarbij 24 uur per dag zorg op afroep beschikbaar is.

### *Selectie- en plaatsingsprocedure*

De werving, selectie en toewijzing van de doelgroepen Beschermd Wonen en Begeleid Wonen vindt geheel plaats door de medewerkers van De Questcoach.

Kandidaten kunnen worden voorgedragen door Jeugdinstellingen of instellingen op het gebied van Geestelijke Gezondheid Zorg (GGZ), waarmee Questcoach goede contacten onderhoudt.

Kandidaten komen uit de hele regio Groningen. Het betreft mensen die tijdelijk hulpbehoevend zijn, dus niet permanent/chronisch. In principe duurt beschermd wonen nooit langer dan drie jaar, want het doel is altijd om door te groeien naar zelfredzaamheid en zelfstandigheid.



Bij de selectie van deze bewoners wordt nadrukkelijk besproken hoe men zich denkt te kunnen verhouden tot statushouders. Hoe staat men ten opzichte van het onder één dak wonen met de nieuwe Nederlanders? Zou men zich op enigerlei wijze bedreigd kunnen gaan voelen? Of vindt men het juist een aantrekkelijke gedachte om mensen uit andere culturen te leren kennen en met hen samen te werken?

Er mag geen enkele twijfel over bestaan of het huisvesten van een bewoner zou kunnen leiden tot problemen met een racistische of xenofobe grondslag.

Bij de selectie zal De Questcoach overigens ook geen mensen toewijzen die kampen met problematische agressie- of verslavingsproblemen. Er zullen ook geen (zwaar)verstandelijk gehandicapten in De Hub Geplaatst worden.

Bij de werving en selectie kan De Hub niet streng selecteren op beroepen of het kunnen bijdragen aan werkzaamheden/activiteiten. De ervaring met het werken met mensen uit deze doelgroep leert dat de rek om zich buiten de eigen wereld in te zetten doorgaans beperkt is. De Questcoach gaat er van uit dat slechts enkelen uit deze doelgroep in staat zullen zijn actief aan het pand te kunnen bijdragen.

#### *Financiering*

Beschermd Wonen valt niet meer onder de AWBZ, maar is sinds 1 januari 2015 gefinancierd via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Er zijn twee manieren waarop beschermd wonen bekostigd kan worden; met Zorg In Natura (ZIN) of middels een Persoons Gebonden Budget (PGB).

De gemeente Groningen doet de indicering van de kandidaten en bepaalt of iemand de indicatie 'beschermd wonen' krijgt. Elk jaar vindt de indicering opnieuw plaats. Op basis van de indicering vindt financiering plaats.

Questcoach voorziet geen enkel probleem om voor de 15 woonruimten kandidaten/financiering te vinden. Kandidaten kunnen uit de hele provincie komen. De wachtlijsten voor goede aantrekkelijke plekken nemen nog steeds toe. Ook kandidaten uit de provincie Drenthe, waar de nood voor goede behuizing groot is, zouden in aanmerking kunnen komen.

Het is wel mogelijk dat er vanwege doorstroming een ruimte tijdelijk leeg komt te staan. Maar dat zal hooguit 1 of 2 maanden duren. Questcoach neemt als huurder van De Hub dit risico voor haar rekening. Het leegstandsrisico voor De Hub is dus nul.

#### *Woonruimte voor Begeleid/Beschermd Wonen in De Hub*

In de Hub zijn 17 woonruimten gereserveerd voor mensen uit deze doelgroep. Twee van deze woonruimten zijn voor inwonende professionele begeleiders van De Questcoach.

De andere 15 woonruimten (voor 15 individuele huishoudens man/vrouw) zijn verdeeld over drie verdiepingen.

### **4.3 Statushouders**

Politiek Vluchtelingen die in Nederland asiel hebben gevraagd en gekregen beschikken over een verblijfsstatus. Daarmee zijn zij 'Vergunninghouder' of 'Statushouder' geworden. Een statushouder heeft rechten en plichten.

Gezien de vluchtelingenstromen van de afgelopen jaren gaat het bij nieuwe statushouders voornamelijk om mensen uit Syrië, Eritrea en Irak. De achtergronden van deze groepen mensen zijn uiteenlopend, ook als zij uit hetzelfde land komen. Er zijn grote verschillen op



het gebied van taal, cultuur, levensovertuiging, opleidingsniveau, werkervaring in het land van herkomst en de mate waarin men traumatische ervaringen heeft opgedaan.

De Hub wil voor deze mensen een veilige haven creëren en hen de kans te bieden om een nieuw leven op te bouwen in Nederland. Zij moeten hierin goed worden begeleid. Trefwoorden zijn sociale integratie en maatschappelijke participatie.

Onder sociale integratie verstaan we het opnemen van personen uit bepaalde bevolkingsgroepen binnen verschillende geledingen van onze maatschappij. Een belangrijk kenmerk is dat de integratie van beide kanten komt. In de Hub worden alle bewoners en andere huurders geselecteerd op de bereidheid om de liefde van twee kanten te laten komen.

Onder maatschappelijke participatie verstaan we de mate waarin een individu actief deelneemt op verschillende niveaus in zijn/haar omgeving.

In de Hub gaat het om een veelheid aan praktische werkzaamheden die door Statushouders kunnen worden gedaan (zoals schoonmaak, onderhoud en technisch beheer, onder begeleiding van CareX). Daarnaast zouden statushouders kunnen helpen met de verbouw van het pand om het geschikt te maken voor toekomstige bewoning of bedrijfsruimte.

In de afgelopen drie jaar hebben gemeenten 80 duizend vergunninghouders gehuisvest, de taakstelling voor 2018 is gezet op 21 duizend. De ambitie die uit de afspraken van het kabinet voor deze nieuwkomers spreekt, zou ook moeten gelden voor de groep die al in Nederland is. Het rapport van de Rekenkamer van februari 2017 geeft aan dat 33 procent niet binnen de beschikbare termijn slaagt voor de inburgering. Het ministerie van SZW gaf in juli 2017 aan dat 50 procent van hen hiervoor niet slaagt.

In De Hub zal sprake zijn van een reeks van activiteiten waaraan men kan meedoen en/of die men zelf kan (mede-)organiseren, zoals het runnen van de bar of het verzorgen van gezamenlijke maaltijden voor bewoners en bezoekers.

Vanwege de ruime keuze aan werkzaamheden en activiteiten legt de Hub aan *elke* huurder de verplichting op aan (tenminste enkele) werkzaamheden of activiteiten actief deel te nemen. Ondersteuning hierbij wordt rechtstreeks geboden door de professionals en organisaties die bij de Hub werkzaam zijn, zoals de in dienst zijnde projectcoördinator, de werknemers van CareX, Vluchtelingenwerk, de inwonende begeleiders van Questcoach, en andere organisaties.

### **Huisvesting Statushouders**

Per gemeente is door de nationale overheid vastgesteld hoeveel statushouders van woonruimte moeten worden voorzien. In eerste instantie wordt geprobeerd iedereen te huisvesten op de bestaande woningmarkt. Hierbij moet rekening worden gehouden met het lage budget van de vergunninghouders, waardoor deze op de sociale huurwoningmarkt terecht komen. Het aanpassen van de voorrangregeling heeft gezorgd dat het in sommige gemeenten moeilijker wordt om een woning op deze markt te vinden. In Nederland is de sociale huurmarkt zeer krap, waardoor niet alle statushouders hier binnen de termijn van drie maanden van woonruimte kunnen worden voorzien.

Als gevolg hiervan moet alternatieve woonruimte worden gerealiseerd voor het deel dat niet kan worden gehuisvest. De buurt waar vergunninghouders komen te wonen, en hierdoor de lokale sociale contacten, speelt een belangrijke rol in het succesvol zijn van het proces.

Gemeenten hebben de wettelijke taak om woonruimte te regelen voor statushouders. Elk half jaar wordt op basis van een schatting van het aantal mensen dat een verblijfsvergunning zal krijgen vastgesteld hoeveel statushouders gemeenten onderdak moeten bieden. Daaruit volgt een taakstelling voor alle gemeenten afzonderlijk. Deze wordt gebaseerd op het inwoneraantal



van de gemeente. Door een tekort aan sociale huurwoningen is het moeilijk om statushouders snel een woning toe te kunnen wijzen.

#### *Taakstelling huisvesting statushouders gemeente Haren*

Taakstelling 2<sup>de</sup> helft 2017: 12 statushouders

Achterstand 1<sup>ste</sup> helft 2017: 8 statushouders

Gerealiseerd in 2017: 5 statushouders

Resteert voor 2017: 15 te huisvesten statushouders

Taakstelling 1<sup>ste</sup> helft 2018: 15 statushouders

#### *Selectie- en plaatsingsprocedure*

De werving, selectie en toewijzing van kandidaten vindt plaats door samenwerking tussen de Hub en de gemeenten die statushouders moeten huisvesten, en met COA noord.

Het COA wijst statushouders toe aan een gemeente. De invloed van de gemeente hierop is beperkt. Indien het COA een statushouder koppelt aan bijvoorbeeld de gemeente Haren dan moet de gemeente deze statushouder binnen 10 weken plaatsen.

Ongeveer 3 maanden (gebaseerd op de plaatsingstermijn van 10 weken) voordat de oplevering van het gebouw geschiedt, cq de bewoning in De Hub mogelijk is, zal de gemeente bij het COA aangeven dat er plek in Haren is voor een XX aantal statushouders. Hierbij zal worden aangegeven dat er een voorkeur is voor statushouders met bepaalde vaardigheden, werkervaring of ambities. De Hub zal hierover met het COA en de gemeenten in overleg gaan om de meest geschikte statushouders te kunnen selecteren. Daarnaast moet door De Hub informatie worden gegeven over het aantal en de grootte van de appartementen zodat de gemeente bij het COA kan aangeven welke gezinssamenstelling gehuisvest kunnen worden. COA Noord beschouwt de wijze van werving en selectie die De Hub voor ogen staat als een uitdagend experiment, waar zij aan mee wil werken.

Gezien de voorzieningen in Haren zijn tot op heden statushouders met een medische problematiek wat vaker toegewezen aan Haren. Dit betreft o.a. mensen met een zintuiglijke beperking (Visio en Kentalis).

Aan de gemeente toegewezen statushouders jonger dan 30 jaar, worden fulltime in een scholingstraject geplaatst. De ervaring leert dat jonge statushouders uit Syrië opteren voor een wat hogere opleiding. Jonge statushouders uit Eritrea zijn over het algemeen laag of niet opgeleid.

#### *Financiering*

De gemeente Haren ontvangt per statushouder een bedrag voor maatschappelijke ondersteuning. Van dit budget wordt Vluchtelingenwerk gesubsidieerd en worden extra taallessen georganiseerd. De kosten voor inburgering komen ten laste van het Rijk. De statushouder sluit hiervoor een lening af bij DUO. Indien de statushouder slaagt voor de inburgering wordt de lening kwijtgescholden. Daarnaast kunnen statushouders een lening krijgen van de gemeente voor de inrichting van het aan hen toegewezen huis.

#### *Nieuwe ontwikkelingen*

In het regeerakkoord is opgenomen dat nieuwe statushouders de eerste 2 jaar geen uitkering meer krijgen. De nieuwkomer ontvangt van de gemeente dan voorzieningen in natura en leefgeld. (VNG-rapport; *VNG-reactie op het Regeerakkoord 2017-2021 Bijzondere ledenbrief, oktober 2017*). De gemeente wordt verplicht deze voorzieningen voor statushouders te organiseren en faciliteren. Dit betreft wonen, participatie, inburgering etc.



Het is nog onduidelijk of en wanneer dit voornemen uit het Regeerakkoord van kracht wordt en op welke wijze hieraan uitvoering zal worden gegeven.

Voor 2018 gaan wij er vanuit dat er niets wijzigt. Wanneer vanaf circa 2019 nieuwe statushouders in De Hub worden geplaatst zou dat wijzigingen kunnen inhouden voor de maximale huur die De Hub per ruimte rekent (en de maximale huursubsidie waar een 1-persoons of meer-persoons huishouden recht op heeft).

Wij gaan er van uit dat uitvoering van het nieuwe Regeerakkoord onze kostendekkende exploitatie niet onder druk zal zetten. Immers, wanneer men verhuurders zou verplichten tot lagere huren zou het aanbod van woningen voor statushouders kunnen versralen. Daar is niemand mee gediend.

#### *Woonruimte voor statushouders in De Hub*

In de Hub zijn circa 20 woonruimten gereserveerd voor statushouders, die plaats kunnen bieden aan circa 25 personen. In de wat grotere woonruimten (40 tot 55m<sup>2</sup>) kunnen gezinnen worden gehuisvest (1 of 2 ouders met 1 of 2 kinderen). In de andere ruimten worden alleenstaande mannen of vrouwen geplaatst. Bij de selectie en toewijzing zal minder met leeftijd rekening worden gehouden, maar meer met specifieke vaardigheden en/of het getoonde enthousiasme om zich actief voor de Hub te willen inzetten.

Alleenstaande minderjarige statushouders zullen niet worden geplaatst omdat dit een ander soort verplichtingen schept. Er kan ook geen rekening worden gehouden met huurders die gezinshereniging hebben aangevraagd. De Hub wijst de woningen toe aan wie op dat moment een bepaalde woning nodig heeft. Dat betekent bv dat een alleenstaande man een kleine woning krijgt toegewezen. Wanneer zijn gezin mocht overkomen zal binnen de gemeente, in samenwerking met woning corporaties in principe naar nieuwe passende huisvesting moeten worden gezocht.

De meeste statushouders (ongeveer 70%) doen een aanvraag voor gezinshereniging. Het duurt tussen de 3 maanden en een jaar (soms langer, met name bij Eritreërs) voordat een aanvraag door de gemeente wordt toegewezen.

De Hub overweegt om in de kelders, waar bedrijfsruimte wordt gerealiseerd, ook een tijdelijke verblijfsruimte te creëren voor gezinsleden die zijn overgekomen, ter overbrugging van verhuizing naar woonruimte elders. Gezinsleden kunnen bij aankomst ook tijdelijk onderdak krijgen in een AZC.

## **4.4 Studenten Social Work**

Een derde groep die in de Hub komt wonen zijn twee tot vier HBO studenten van sociale studies, bijvoorbeeld van de Hanze Hogeschool. Zij kunnen tegen een relatief lage huur wonen in het project in ruil voor een aantal uren vrijwilligerswerk of stage bij sociale activering en integratie voor zowel de bewoners van De Questcoach als voor de statushouders. Zij worden hierin begeleid door de Projectcoördinator en extra ondersteund door de inwonende begeleiders van De Questcoach en de werknemers van CareX.

De bewoners in de Hub kunnen 24/7 worden ondersteund door de inwonende studenten, met ondersteuning van de Projectcoördinator en professionals en vrijwilligers van o.a. Vluchtelingenwerk.

Hierbij kan gedacht worden aan ondersteuning bij het leren van de Nederlandse taal, leren fietsen, contacten aangaan, omgaan met instanties, gebruik van internet, deelnemen aan verenigingsleven, toeleiding naar vrijwilligerswerk of betaald werk en vele andere zaken.

Statushouders en studenten kunnen veel van elkaar leren en het kan hun beider wereldbeeld vergroten.



Daarnaast kunnen de studenten de verschillende doelgroepen ook activeren om elkaar te helpen. Een bewoner van De Questcoach zou een statushouder kunnen helpen bij gebruik van een computer. Of een statushouder met een technische achtergrond kan een bewoner van De Questcoach helpen bij zijn werk in de dagbesteding/opleiding.

#### **4.5 Parent Housing**

Onder Parent Housing verstaan we het op tijdelijke basis huisvesten van ouders die in een scheidingsproces zijn verwikkeld.

Gezinnen van scheidende ouders en hun thuiswonende kinderen, die door de scheiding in een fase van grote onrust en verandering verkeren, hebben vaak dringend behoefte om één van de ouders snel ergens anders te kunnen laten wonen.

Voor de vertrekkende ouder kan het zeer lastig zijn om in de nabijheid van de kinderen een (tijdelijke) woonruimte te vinden. Aanbod van dit type woonruimte is gering.

In de Hub zullen, op verzoek van de gemeente Haren, twee woonruimten gereserveerd worden voor een ouder zonder kinderen. Het uitgangspunt is dat de tijdelijke huurcontracten een looptijd hebben van maximaal één jaar. De gemeente Haren is bereid garant te staan voor het leegstandsrisico (inclusief het risico van dubieuze debiteuren).

#### **4.6 Bedrijfsruimte in De Hub**

In De Hub zullen circa 25 ruimten als broedplaats/bedrijfsruimte worden verhuurd aan ondernemers uit de creatieve industrie (waaronder start-ups) en sociaal maatschappelijke organisaties zoals Workconnection, Vluchtelingenwerk, Werkpro of innovatieve organisaties en bedrijfjes uit de zorg. Het is belangrijk dat de kandidaat- huurders met hun expertise en aanwezigheid gaan bijdragen aan het geheel en passen in de puzzel die we binnen De Hub gaan leggen. Voorbeelden van bedrijfjes en organisaties die in De Hub passen zijn: Bijstand op Maat, Talent in Actie, Bureau Stevenson of Biotop Vakantieweken: deze zijn momenteel allemaal in andere CareX-panden gehuisvest. Het gaat hierbij om bijzondere en innovatieve ondernemingen die zich richten op zorg, begeleiding of het organiseren van activiteiten.

De Creatieve Industrie is een verzamelnaam voor branches en beroepen die zich richten op bedrijfseconomische activiteit in de culturele sector (muziek, kunst, vormgeving), de media en entertainmentindustrie (zoals fotografie, computergames, film, dans, theater) en de creatieve zakelijke dienstverlening (zoals architectuur, ontwerp, ICT, communicatie).

De omvang van de sector is inmiddels van vergelijkbare grootte als bijvoorbeeld de onderwijssector of de bouwsector.

Het aantal startende en doorstartende ondernemers in de creatieve industrie en in de zorg neemt nog steeds toe. Men heeft grote behoefte aan geschikte en betaalbare bedrijfsruimte.

In de gemeente Groningen staan bijvoorbeeld enkele honderden creatieve bedrijven en kunstenaars op wachtlijsten bij de Huurders Vereniging Kunstenaars (HVK) en CareX.

CareX stelt dat voor het huren van bedrijfsruimten in De Hub meer dan voldoende belangstelling bestaat. Er hebben zich inmiddels al verschillende bedrijven aangemeld die in aanmerking willen komen voor bedrijfsruimte in De Hub.

Daarnaast zullen er aan bedrijven die in De Hub bedrijfsruimte huren circa vier woonruimten ter beschikking worden gesteld. Dit zal de samenhang ten goede komen.



## **4.7 Werving en Selectie**

De Hub Haren zal met name statushouders werven en selecteren uit de noordelijke provincies en met deze groep bijdragen aan de taakstelling van gemeenten. De Hub is dus een noordelijk project waarbij COA Noord bij de werving en selectie behulpzaam kan zijn.

Om met de Hub Haren een succesvolle start te kunnen maken is het werven van enthousiaste mensen een voorwaarde. Alle mensen die in De Hub wonen en/of werken zullen bereid moeten zijn actief mee te denken en te doen, zowel binnen het gebouw als naar de directe omgeving. Men moet dus ook bereid zijn zich dienstbaar te maken aan buurtbewoners.

De bereidheid om aan de collectieve inzet in het pand een steen bij te dragen is één van de belangrijkste voorwaarden om voor huisvesting in aanmerking te komen; dit geldt voor zowel huurders van woonruimte als van bedrijfsruimte.

Bij de uiteindelijke selectie van statushouders wordt ook gebruik gemaakt van de persoonlijke assessments die bij de gemeenten/afdelingen Vluchtelingenwerk zijn gemaakt en reeds in een individueel Plan van Aanpak zijn gegoten.

Bij de start van het project wordt het besluit tot plaatsing gedaan door het bestuur en initiatiefnemers CareX en De Questcoach. De in te huren Projectcoördinator wordt hier direct bij betrokken. Bij de werving en selectie van statushouders zal een accent worden gelegd op de werkervaring en vaardigheden die de statushouders in hun thuisland hebben opgedaan. Deze vaardigheden worden onder meer ingezet tbv De Hub. Statushouders die in De Hub vrijwilligerswerk doen, kunnen dit doen met behoud van uitkering.

De Hub richt zich bij de werving en selectie op statushouders die willen integreren en in Nederland een bestaan willen opbouwen d.m.v. (om) scholing, het vinden van werk of het oprichten van een onderneming. Het gaat om mensen met verschillende achtergronden en opleidingsniveaus op oa medisch, technisch of cultureel gebied waarmee we een match kunnen maken binnen het netwerk van De Hub. Op verschillende plaatsen binnen en buiten De Hub worden hiervoor werkervaringstrajecten, dagbesteding en vrijwilligerswerk geboden aan de statushouders.

Denk bijvoorbeeld aan de volgende manier van matchen :

1. Vaktechnische mensen die kunnen bijdragen aan het verbouwen en onderhouden van het gebouw, de woningen, de gemeenschappelijke ruimtes en de werkruimten.  
De verbouwingen geschieden onder begeleiding van Prontbouw. Het technisch onderhoud geschiedt onder begeleiding van CareX.
2. Een automonteur, die werkzaam kan zijn in de dagbestedingsruimte van Questcoach aan de Narvikweg in Groningen. Jongeren leren daar, onder leiding van een beroepsbegeleider, hoe ze aan auto's kunnen sleutelen. Er zijn in de dagbestedingsruimte twee oldtimers beschikbaar om de weg voor te bereiden naar (opleidingen voor) het vak van auto monteur. Niet elke jongere zal daar voor in aanmerking komen. Als dagbesteding voldoet het ook wanneer een jongere spelenderwijs aan de auto's wil sleutelen.
3. Een meubelmaker, die werkzaam kan zijn in de dagbestedingsruimte van Questcoach. Jongeren leren daar, onder leiding van een beroepsbegeleider, vaardigheden en technieken van het omgaan met hout. Er zijn hiervoor meerdere werkplekken



- aanwezig, inclusief de benodigde apparatuur, gereedschappen en materialen. Producten die klaar zijn gaan nu reeds naar een winkellocatie in
4. Mannen/vrouwen die goed kunnen koken en ervaring hebben met het koken voor grotere gezelschappen, bij voorkeur in een professionele keuken/horeca-omgeving. Zij bereiden/verkopten maaltijden en geven les aan bewoners en inwoners van Haren.
  5. Kunstenaars/leraren op het gebied van bijvoorbeeld Muziek, Dans of Schilderen. Het geven van cursussen/workshops aan zowel gebruikers van De Hub als omwonenden/inwoners van Haren.
  6. Een kledingmaker die werkzaam kan zijn in de dagbesteding van de Questcoach Op dit moment krijgen jonge meiden daar les, onder leiding van een beroepsbegeleider). Werkruimte, apparatuur en materialen zijn aanwezig.
  7. Persoon met ervaring op gebied van ICT die bijvoorbeeld de website van De Hub en een aantal ondernemingen uit De Hub onderhoudt.
  8. Bij statushouders die zijn geselecteerd op basis van hun reeds gestarte studies/opleidingen zal overleg worden gepleegd met UAF Stichting voor Vluchtelingen.
  9. Mensen met een medische achtergrond  
Met mensen uit deze groep zal afstemming plaatsvinden over eventuele plaatsingsmogelijkheden voor werkervaring/stages met Zinn (zorgorganisatie voor ouderen in Haren), Beatrixoord en St Pharos die gemeenten ondersteunt met gezondheidskwesties SH (Frank Steenhuizen)

## **4.8 Doorstroming**

Hub Haren sluit een huurovereenkomst met het UMCG van tien jaar. Wij gaan er van uit dat deze overeenkomst niet zal kunnen worden verlengd. De behuizing is op voorhand dus niet permanent maar van tijdelijke aard.

### *Doorstroming Statushouders*

De Hub streeft ernaar om binnen deze termijn van tien jaar elke woonruimte tenminste 3 keer van huurder te laten veranderen. Dit komt overeen met de tijdsduur van 3 jaar die geldt voor een inburgeringstraject.

Elke huurder woont dus voor een periode van maximaal drie jaar in De Hub, hoewel wij de vrijheid nemen om hier te allen tijde uitzonderingen op te kunnen maken. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat een statushouder zich ontwikkelt tot een centrale figuur bij het runnen van de ontmoetingsruimte/restaurant en een rol kan spelen bij het coachen en opleiden van andere statushouders.

De door ons gehuisveste statushouders kunnen na drie jaar integratie en participatie verhuizen naar een definitieve plek. Behaalde doelen zijn het geslaagd zijn voor de inburgeringscursus, het op meerdere vlakken kunnen deelnemen aan onze samenleving, en het hebben van een betaalde baan of het uitzicht daarop.

### *Doorstroming Begeleid Wonen*

De personen die door De Questcoach worden geselecteerd voor de Hub zullen 2 tot 4 jaar in De Hub blijven wonen. Dat is gemiddeld drie jaar. Ook ten aanzien van de doelgroep Begeleid/Beschermd Wonen streeft De Hub er naar om binnen de termijn van tien jaar elke woonruimte tenminste 3 keer van huurder te laten veranderen.

### *Doorstroming Studenten*

Studenten die 1 jaar stage doen, zullen ook circa 1 jaar in De Hub woonachtig zijn. In het geval de stage wordt gecombineerd met mantelzorg kan dit langer worden (twee jaar).

Dit betekent dat elke woonruimte voor studenten gedurende de huurperiode tenminste vijf keer van huurder zal veranderen.

### *Doorstroming bedrijven en organisaties*

Voor de doorstroming van kleinschalige bedrijven en sociaal maatschappelijke organisaties worden geen eisen gesteld aan de maximale duur van het verblijf. Met hen worden in principe altijd huurcontracten met een termijn van drie jaar afgesloten. Aan het eind van die termijn kan het contract worden verlengd of vernieuwd. Voorwaarde blijft vanzelfsprekend dat de aanwezigheid van het desbetreffende bedrijf/organisatie een meerwaarde betekent voor De Hub als geheel.

## **4.9 Iedereen werkt mee aan De Hub**

De Hub wordt een mini-samenleving met een open karakter waarbinnen op een 'spontane' manier veel contacten worden gelegd tussen verschillende mensen van binnen en buiten het pand. Om dit te stimuleren is het belangrijk dat er een proactieve sfeer en omgeving wordt gecreëerd waarin iedereen op zijn of haar eigen manier een rol kan vervullen en zich persoonlijk kan ontwikkelen.

Iedereen die wordt gehuisvest binnen De Hub, dus elke statushouder, persoon begeleid wonen, student en ondernemer tekent bij zijn huurcontract een verklaring, als aanhangsel van het huurcontract waarin hun inzet binnen De Hub wordt verzegeld. Hierin wordt gevraagd om aan te geven welke werkzaamheden en verantwoordelijkheden hij/zij op zich wil en kan nemen op het gebied van:

- Beheer en onderhoud van het gebouw
- Beheer en organisatie van de ontmoetingsruimte;
  - de verhuur en inroosting van werk-, vergader- en cursusruimte,
  - het samenstellen en inroosteren van de kookploegen,
  - de inkoop van levensmiddelen en het onderhouden van contacten met leveranciers,
  - het verzorgen van de website/sociale media en het maken van flyers,
  - het onderhoud en schoonmaken van de ruimte,
  - het voeren van een simpele administratie,
  - het coördineren van alle activiteiten die in de ontmoetingsruimte plaatsvinden zoals:
    - Theater, muziek- en dans-optredens/workshops,
    - Storytelling/Presentaties door statushouders over hun land en cultuur,
    - het verzorgen van activiteiten voor kinderen uit Haren,
    - het verzorgen van activiteiten voor ouderen uit de buurt (o.a. via Zinn).
    - jamsessies en live optredens,
    - lezingen en presentaties,
    - e-sports (computergames en –competities),
    - spelavonden,
    - Kunst en Cultuur presentaties en tentoonstellingen ism studenten Minerva.
    - Het voorbereiden en opstellen van het maandelijkse programma in De Hub (activiteitenplan),



- Het zelf organiseren van activiteiten en het betrekken van anderen hierbij.
- Gastheer/vrouw-schap binnen De Hub (ontvangen/rondleiden bezoekers, nieuwe kandidaat-huurders).
- Klusjes en karweitjes in en om De Hub en in de buurt (simpele reparaties).
- Onderhoud groen rond het gebouw
- Verbouw van gewassen in de moestuin
- Activiteitenbegeleiding van ouderen uit de buurt
- Begeleiden van huisgenoten: nieuwe en oude statushouders en mensen met een kwetsbare achtergrond uit de groep begeleid/beschermd wonen.
- Participeren in het aanbod van werkervaring plekken (ondernemers).

Het Kernteam van de Hub ziet er samen met de bewoners en gebruikers van het pand op toe dat de afspraken worden nageleefd en de verantwoordelijkheden worden genomen. Dit gaat in overleg met de betrokken partners zoals CareX als het gaat om beheer en onderhoud of Questcoach als het gaat om begeleiding van huisgenoten.

#### **4.10 Werkervaring, opleiding en baantoeleiding**

Zoals bij 4.7 al is aangegeven biedt De Hub op verschillende manieren en in samenwerking met diverse professionele partners werkervaringsplekken, begeleiding en opleidingen/herscholing aan. Dit heeft als doel om er voor te zorgen dat de kans op een baan of eigen onderneming en een stevige basis voor een zelfstandige toekomst zo groot mogelijk wordt. Het uiteindelijke doel is natuurlijk dat elke statushouder van De Hub doorstroomt. Niet alleen naar een eigen woonplek ergens in de regio, maar zeker ook naar een volwaardige baan of onderneming.

Onderdelen van deze trajecten zijn: het leren van de taal, coaching naar (financiële) zelfredzaamheid, het leren van burgerwaarden, toewerken naar een baan, het volgen van een opleiding, ondersteuning op het gebied van gezondheid en het leggen van verbinding met het sociaal domein. Hierbinnen is er aandacht voor verschillende niveaus van vergunninghouders, hun leerbaarheid en hun achtergrond.

Elke nieuwe bewoner van de Hub kan direct aan de slag met het werk van zijn/haar keuze. Wonen in De Hub betekent dus impliciet en expliciet dat je werkritme ontwikkelt, aan zinvolle dagbesteding doet en werkervaring op doet. Sociale integratie en maatschappelijke participatie gaan hiermee hand in hand.

De deelnemers kunnen dus in De Hub algemene arbeidsvaardigheden leren, en gespecialiseerde ervaring opdoen zoals bij het onderhoud van het gebouw of in de horeca. Binnen maar ook buiten De Hub worden zij bij de werkzaamheden gecoacht en op een praktische manier ondersteund door professionals van Questcoach, CareX en Werkpro.

Voorbeelden van activiteiten buiten De Hub

- Ervaring op doen in beheer en onderhoud van andere gebouwen van CareX.
- Activiteiten dagbesteding Questcoach (locatie Narvikweg Groningen). De deelnemers leren arbeidsvaardigheden en kunnen zich ter voorbereiding op een opleiding/baan bekwamen op het gebied van houtbewerking, metaalbewerking, autotechniek of reparatie van fietsen/brommers.
- Activiteiten dagbesteding Werkpro (verschillende locaties). De deelnemers leren arbeidsvaardigheden en kunnen zich ter voorbereiding op een opleiding/baan bekwamen op het gebied van Horeca, Sociaal Buurtbeheer, Administratie, Kringloop,



Techniek, Groen en leefomgeving, Fietsparkeer en Terreinbeheer, en Schoonmaak en Onderhoud.

## 5. Ontmoeting en Verbinding

We leven in een samenleving waarin kansarme, kansrijke, witte en gekleurde mensen dikwijls in hun eigen bubbel leven en waarin tegenstellingen toenemen. Onbegrip voor elkaar neemt toe en we weten vaak niet wat er in andere bubbels gebeurt en hoe daar wordt gedacht.

De Hub Haren wil een plaats zijn die werkt vanuit verbondenheid in de *samenleving* tussen verschillende individuen en groepen van verschillend pluimage. Het is hierbij expliciet de bedoeling om de sociale cohesie zowel onderling (bewoners, organisaties en bedrijven binnen de Hub) als met de buurt en omgeving te versterken.

Het gaat hierbij niet alleen om eenmalige kennismaking maar des te meer om het bevorderen van duurzame relaties, met vaste vrijwilligers zoals bij Vluchtelingenwerk.

Het leven binnen een collectief pand als De Hub is één grote ontmoeting, zowel tussen de huurders/gebruikers onderling als naar de omgeving. Gedeelde verantwoordelijkheid en gedeelde afhankelijkheid zorgen ervoor dat mensen elkaar voortdurend tegenkomen en persoonlijke verbintenissen aangaan, waardoor er ook synergie en kruisbestuiving op andere vlakken plaatsvindt zoals het opdoen van werkervaring en het bedrijfsmatig samenwerken.

In een setting van betaalde en vrijwillige inzet werken de statushouders, ondernemers, inwonende studenten Social Work, en de bewoners 'begeleid wonen' van De Hub samen, met elkaar en met bewoners en organisaties uit de buurt, de gemeente en de regio.

Participeren, leren, deelnemen, delen, integreren en meedoen vormen de rode draad van de Hub waar de ontmoetingsruimte centraal in staat en waar elke huurder in bijdraagt.

De Hub biedt voorzieningen voor bewonersinitiatieven, zoals goed uitgeruste werk- vergader- en cursusruimte, die aan buurtbewoners (in de meeste gevallen) om niet ter beschikking zal worden gesteld.

Centraal in het gebouw bevindt zich de ontmoetingsruimte met restaurant. Het gaat hier om zogenaamde 'ondergeschikte horeca'. Ondergeschikte horeca is te vergelijken met een kantine of buurthuis. De huurders, gebruikers, buurtbewoners en bezoekers vormen tezamen het voornaamste klantenpotentieel.

### 5.1 Participatie en Integratie

De toestroom van grote groepen asielzoekers en het feit dat 80% van deze instroom vrij snel over een status beschikt maakt een snelle en geslaagde integratie in Nederland noodzakelijk.

Door verbindingen te leggen tussen derdelanders en de Nederlands maatschappij, tussen derdelanders uit verschillende culturen en tussen derdelanders en de Nederlandse arbeidsmarkt, zal er een snellere integratie plaatsvinden in het Nederlandse landschap (*Frank Steenhuisen, 'Het Onner model & De Participatietraining, 2016*).

Derdelanders ervaren grote veranderingen wanneer zij in Nederland komen. Ten eerste zullen ze niet alleen een nieuwe taal moeten leren, maar zij zullen ook moeten leren omgaan met grote verschillen in verbale en non-verbale communicatie. Daarnaast komen ze in een cultuur waar ze te maken zullen hebben met andere normen en waarden, welke soms lijnrecht op het hen aangeleerde zullen staan. Zij hebben een andere kijk op henzelf en de wereld om hen



heen, maar worden behandeld en begeleid volgens de Nederlands maatstaven. Derdelanders krijgen met regelmaat te maken met discriminatie en onbegrip vanuit de samenleving.

Het expertisecentrum gezondheidsverschillen (Pharos) geeft aan dat veel statushouders te kampen hebben met onzekerheid door hun vlucht vanuit thuisland, door onzekerheden over hun nieuwe bestaan en door de enorme verschillen ten opzichte van hun thuisland.

Deze onzekerheid is van invloed op hun geestelijke en lichamelijke gezondheid. Het aantal gezondheidsproblemen onder vluchtelingen is twee keer zo hoog als het gemiddelde aantal onder autochtone Nederlanders, waarvan de onzekerheid als een van de oorzaken wordt gezien (onderzoek Pharos, 2015).

Statushouders zullen mee moeten gaan in de veranderingen om te kunnen integreren in onze samenleving en een volwaardige en zelfstandige plek te veroveren.

Sommigen zullen dit uit zichzelf kunnen doen, maar voor velen zal een gedragsverandering minder vanzelfsprekend zijn.

Het is dikwijls moeilijk om mensen te motiveren deel te nemen in een verandering, want dit vergt een nieuw gedrag. Nieuw gedrag is alleen mogelijk als hij/zij positief tegenover de verandering komt te staan, en wanneer de veranderingen duidelijk kunnen worden uitgelegd waardoor men het idee krijgt dat het uitvoerbaar is. In de Hub zal het proces van verandering dagelijks, op tal van terreinen, plaatsvinden. Men maakt deel uit van een open gemeenschap, neemt deel aan een veelheid aan activiteiten, en wordt daarnaast persoonlijk begeleid en ondersteund.

Sociale activering en het participeren in verschillende onderdelen van de Hub zal kunnen leiden tot een vruchtbaar en sneller integratieproces en naar een volgende stap van volledige zelfstandigheid.

In de Hub is 24/7 sprake van persoonlijke begeleiding. Daarnaast wordt gekozen voor een groepsgewijze aanpak bij activiteiten en bijeenkomsten in de ontmoetingsruimte. Een groepsgewijze aanpak werkt efficiënt: je spreekt de circa 20 statushouders van de Hub in korte tijd, wat tijd bespaart ten opzichte van alleen maar individuele begeleiding.

## **5.2 Ontmoetingsruimte / Restaurant**

De ontmoetingsruimte fungeert als het kloppende hart van het gebouw.

De ontmoetingsruimte vormt niet alleen het kloppende hart voor de huurders en gebruikers van De Hub zelf, maar is tevens de plek waar ontmoeting plaatsvindt met bewoners uit buurt, stad en regio, en met bedrijven en organisaties uit de gemeente/regio.

Een belangrijke gezamenlijke activiteit voor de bewoners van het pand en de bewoners uit de omgeving is het samen eten en het samen bereiden van maaltijden in de professioneel uitgeruste keuken van De Hub. De ene keer staat Syrische Makdous of granaatappelmelasse uit Aleppo op het menu, een andere keer Eritrese Enjera met Mogogo, en een andere keer lekkere Hollandse pot.

Het is de bedoeling om maandag tot en met donderdag te koken voor en door bewoners uit De Hub en uit de buurt, tegen kostprijs. Hierbij mag van hartenlust worden geëxperimenteerd en geoefend.

Elke vrijdag en zaterdag zullen maaltijden aan bezoekers tegen normale tarieven worden aangeboden. Deze inkomsten worden gebruikt voor kosten van de ontmoetingsruimte (zoals energie). Bij succes zal worden overwogen de statushouders wat te laten bijverdienen, onder meer door cateringactiviteiten te ontwikkelen.



De Hub kan er tevens voor zorgdragen dat maandelijks professionele koks uit de horeca van Groningen komen gast-koken. Bij de selectie van statushouders zal onder meer worden geselecteerd op mensen met kook en/of horeca ervaring die de ambitie hebben werk te vinden in de horeca van Groningen of zelf een restaurant te beginnen.

Elke zaterdag kunnen jamsessies en live muziek optredens (onversterkte muziek) worden georganiseerd. Zowel voor en door bewoners van de Hub als musici uit de regio. Er zullen bij toewijzing van de woningen in De Hub statushouders geselecteerd worden met vaardigheden op het gebied van theater/dans/muziek, zodat zij zelf optredens kunnen verzorgen en workshops kunnen geven aan zowel kinderen als volwassenen uit de gemeente Haren en omgeving.

De ontmoetingsruimte kan worden beheerd door statushouders onder aanvoering van de projectcoördinator van De Hub. Onder zijn/haar leiding doen de deelnemers dagritme, werkervaring en kennis op. Het is de bedoeling dat de verantwoordelijkheid voor het beheer van de ontmoetingsruimte in handen wordt gelegd van verschillende statushouders. Dit geldt zowel voor het beheer als geheel, als voor het beheer op onderdelen. Omdat er elke twee tot drie jaar nieuwe statushouders in de Hub worden gehuisvest zullen er elke paar jaar nieuwe statushouders klaar staan die het roer kunnen overnemen.

Onder het beheer van de ontmoetingsruimte vallen onder meer de werkzaamheden zoals genoemd in paragraaf 4.9.

De statushouders zullen bij het beheer van de ontmoetingsruimte/restaurant worden gecoacht en ondersteund door de Projectcoördinator, waar en wanneer en zolang als dit nodig is.

De werkzaamheden in de ontmoetingsruimte (met name door statushouders maar ook door mensen begeleid wonen) vormen een onderdeel van de trajecten participatie, integratie, werkervaring, opleiding en baantoeleiding.

### **5.3 Relatie met de Buurt**

Samenspel met de wijk is een cruciaal onderdeel van waar de Hub voor staat, omdat haar bewoners juist moeten leren onderdeel te zijn van hun woonomgeving.

De Hub en haar bewoners zullen zich niet opdringen aan de burens, maar de deur zal altijd openstaan voor contacten, of voor het aanbieden of het verlenen van diensten.

Om De Hub een vruchtbare start te geven wordt verder gewerkt met de klankbordgroep uit de buurt (bestaat op dit moment uit drie personen).

De klankbordgroep vervult een belangrijke functie in de richting van de buurt en in de richting van De Hub. Het is zeer waardevol om op een goede manier met elkaar te overleggen om bijvoorbeeld activiteiten te bedenken met een meerwaarde voor de buurt, of om simpelweg ongemak te voorkomen. Motto: *“Beter een goede Hub, dan een verre vriend.”*

#### **Buurthuisfunctie**

De buurtbewoners zijn welkom om ruimten in de Hub te gebruiken voor buurtvergaderingen of voor activiteiten die vanuit de buurt worden georganiseerd. Derden die gebruik willen maken van de collectieve ruimte zal een vergoeding worden gevraagd, maar voor buurtbewoners is alles gratis (tenzij het om inkomsten generende evenementen mocht gaan).

De Hub wil in voortdurend contact staan met de buurt, zowel met individuen als met buurtorganisaties. Het is bijvoorbeeld mogelijk om maandelijks een bijeenkomst met de buurt



in de Hub in te roosteren, waar een ieder in de gelegenheid wordt gesteld zijn/haar zegje te doen. Het kan dan bijvoorbeeld gaan over zaken als eventuele overlast, maar vooral over het aandragen van mooie ideeën die voor zowel buurt als bewoners aantrekkelijk zijn.

Bewoners uit de buurt zijn van harte welkom, om er te eten, of om mee te doen aan van alles wat er in de ontmoetingsruimte zal gaan plaatsvinden (zie opsomming van activiteiten in paragraaf 4.9).

Wanneer er belangrijke veranderingen kunnen plaatsvinden zal dat tijdig aan de buurt worden voorgelegd en samen worden besproken. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan plannen voor de buitenruimte, zoals het aanleggen van een bloementuin of de aanleg van zogeheten stadstuinen met eetbare gewassen.

Al met al heeft De Hub de ambitie om als een prettige buurman te integreren in haar omgeving en veel met de buurt te delen. Dat is geen wens, het is een uitgangspunt.

## **5.4 Communicatie**

De medewerkers van de Hub, zoals het bestuur en de Projectcoördinator zullen De Hub vertegenwoordigen waar dat maar kan, om het innovatieve concept toe te lichten en te promoten.

Er zullen geregeld nieuwsbrieven verschijnen en een website plus social media (bv Facebook) worden bijgehouden. Hier zullen de bewoners direct bij zijn betrokken. De Hub beoogt dat het leeuwendeel van de inhoud zal worden geschreven en opgemaakt door de huurders van de Hub. Een ander idee wat er speelt is om een documentaire te maken van de ontwikkeling van De Hub, hiervoor zijn al gesprekken geweest met een documentairemaker.

Alles te samen is het interessant en belangrijk om de voortgang vast te leggen en op verschillende manieren en via verschillende kanalen te communiceren over De Hub. Niet in de laatste plaats om de meerwaarde ervan over te kunnen brengen aan geïnteresseerden.

Periodiek vinden er bijeenkomsten plaats met de eigenaar, de buurt, de gemeente, en alle partnerorganisaties om de gang van zaken te evalueren en om voor een goede voortgang te zorgen.

## **6. Innovatieve benadering en meerwaarde**

De Hub is een nieuw concept dat nog nergens in Nederland bestaat. Synergie en kruisbestuiving tussen verschillende doelgroepen onder één dak, met en voor elkaar.

De combinatie van mensen met een verschillende achtergrond die onder één dak gaan samen wonen en werken, leidt impliciet tot sociale activering en maatschappelijke participatie op verschillende terreinen. Een unieke kans om een nieuwe vorm van samen wonen en werken te realiseren in Nederland.

Door de verscheidenheid aan mensen, de veelheid aan activiteiten en werkzaamheden, alsmede de verplichting om hier aan deel te nemen, vindt binnen en buiten het gebouw ontmoeting en verbinding op vele niveaus plaats.

De combinatie in één gebouw van kleinschalige bedrijvigheid, Nederlandse bewoners en internationale bewoners leidt tot een uitdagende mix op het gebied van werk en wonen.



Door onderlinge verbinding en samenwerking op verschillende niveaus (van het beheren van een gebouw tot het mee helpen runnen van een restaurant) worden de kracht, kennis en inzet van mensen met uiteenlopende achtergronden nadrukkelijk benut.

De aanwezigheid van CareX, die zowel als initiatiefnemer en als contractpartner op het gebied van technisch beheer bij het project is betrokken, leidt intern automatisch tot stageplaatsen en job-coaching. CareX betreft elk jaar 1 of 2 te selecteren bewoners uit het gebouw bij al zijn beheer-werkzaamheden in het kader van stage/job-coaching.

De aanwezigheid van Questcoach, die zowel als initiatiefnemer en als contractpartner op het gebied van beschermd/begeleid wonen bij het project is betrokken, leidt intern tot herkenning van psychiatrische kwetsbaarheid en toeleiding/vervolgstappen.

Het huisvesten van mensen Begeleid/Beschermd Wonen in de Hub betekent wonen in een omgeving die rustig en veilig is, waar veel faciliteiten en voorzieningen worden geboden, én waar veel activiteiten plaatsvinden die stimulerend werken. Dit biedt iedere bewoner op zijn of haar eigen tempo de mogelijkheid te werken aan eigen zelfredzaamheid en herstel. Daarnaast wil de Hub gemotiveerde bewoners van beschermd wonen en vergunningshouders, die al verder in hun traject zijn, inzetten om nieuwe bewoners te begeleiden. Wellicht biedt dit ook de mogelijkheid om deze gemotiveerde ervaren cliënten in te zetten op verzoek van de gemeente of andere zorginstellingen.

Hub Haren streeft ernaar dat binnen de huurperiode van 10 jaar tenminste drie keer alle ruimten worden gebruikt. Dat betekent dat alle statushouders, studenten en de mensen van beschermd wonen maximaal circa drie jaar in hun woonruimte verblijven en doorstromen naar elders. De Hub betekent de opstap naar een volwaardig en zelfstandig bestaan.

Dit leidt tot de volgende resultaten/cijfers;

- 80 Statushouders uitgestroomd (blijven maximaal 2 tot 3 jaar).
- 80 Statushouders hebben 2 tot 3 jaar gewoond, geleerd en gewerkt.
- 50 Mensen Begeleid Wonen zijn uitgestroomd.
- 50 Mensen Begeleid Wonen hebben 2 tot 4 jaar gewoond, geleerd en gewerkt.
- 40 Studenten hebben gewoond, geleerd en gewerkt.
- 45 MVO bedrijven en organisaties hebben 10 jaar samengewerkt met de bewoners.
- 10.000 Mensen uit Haren en Groningen hebben kennis gemaakt met de bewoners en gebruikers.
- 300 Inwoners uit Haren en omgeving hebben samengewerkt met bewoners en gebruikers.
- 1 Opschaalbaar format ontwikkeld dat (inter)nationaal kan worden gedeeld.

De bij het huurcontract overeengekomen inzet als vrijwilliger leidt impliciet tot het opdoen van werkervaring op verschillende werkterreinen. De samenwerking met organisaties als Werkpro zal hier verder op voortborduren.

Statushouders worden begeleid en zijn verplicht aan dagbesteding te doen. Dat kan heel goed in en om het gebouw (werken in het restaurant/ontmoetingsruimte, meeklussen met CareX op het gebied van beheer, verzorgen groenvoorzieningen rond het gebouw etc. Sociale activering en maatschappelijke participatie zijn dus inherent aan de woonomgeving van de statushouders en mensen begeleid wonen.

Bij de werving en selectie van bedrijven wordt zwaar geselecteerd op bedrijven die bereid zijn bewoners van de Hub te laten participeren bij hun werkzaamheden.



Statushouders zal worden gestimuleerd om binnen de Hub zelf bedrijfsruimte te huren en hier hun bedrijf op te starten.

De Hub kan gezien worden als een pilot. Wanneer in het tweede jaar duidelijk moge worden dat het werkt, dan zullen de initiatiefnemers zich inspannen om het concept uit te rollen, in eerste instantie in de drie noordelijke provincies.

## **7. Investing, Financiering en Exploitatie**

### **7.1 Investerings**

De investeringen voor verbouwingen, brandveiligheid en aanpassingen aan de installaties bedragen in totaal € 633.167,-.

Daarnaast is een investering van € 158.250 nodig voor de verbouwing, installaties en inrichting van de ontmoetingsruimte/restaurant. Dit zal worden uitbesteed aan een partner. Er worden op moment van schrijven gesprekken met mogelijke partners gevoerd.

#### *Casco*

De voormalige zusterflat van het ziekenhuis UMCG Beatrixoord verkeert in zeer redelijke staat. Aan het casco hoeft nauwelijks iets te gebeuren. Er is een post van €10.000 opgenomen voor vervangen stukjes dakbedekking. Grote risico's zijn in deze niet te voorzien. In de posten onderhoud (totaal € 40.000 per jaar) zit voldoende ruimte om tegenvallers te kunnen opvangen.

Bij de te plegen verbouwingen en de nutsvoorzieningen moet flink worden geïnvesteerd. In tegenstelling tot andere oude gebouwen die zijn getransformeerd tot woon/werk-gebouwen moeten hier extra kosten voor worden gemaakt die normaal niet nodig zijn. Het gaat hierbij om de volgende twee posten: het aanleggen van een eigen waterleiding en het plaatsen van steunbalken bij de doorbraak van woonruimten.

#### *Installaties*

Er zal een nieuwe waterleiding moeten worden getrokken om de watervoorziening in De Hub geheel los te kunnen koppelen van het ziekenhuis. Dat heeft onder meer te maken met de regels voor ziekenhuizen op het gebied van legionella risico's.

Hiermee is een bedrag van €30.000 tot € 40.000 gemoeid.

Het zelfde geldt voor de loskoppeling en aansluiting op de CV installatie. Ook hier is een bedrag van circa €40.000 mee gemoeid.

Beide posten zijn bij de investeringen opgenomen. Het is bij de post CV mogelijk dat een besparing van circa €25.000 kan worden gerealiseerd omdat er een opgraving zal plaatsvinden waaruit wellicht zou mogen blijken dat herstel slechts een paar duizend euro zou hoeven te kosten.

#### *Asbest*

CareX heeft een asbestrapportage laten maken waaruit blijkt dat er geen noemenswaardige asbest in het gebouw zit. Dit heeft verder geen financiële gevolgen.

#### *Brandveiligheid*

Hiervoor is een post opgenomen van €54.500. Het gaat onder meer om een Brand Meld Installatie (BMI) inclusief rook- en handmelders, brandslangen, brandblussers en aanleg van noodverlichting.

### *Verbouwing*

De voormalige zusterflats kunnen redelijk simpel worden verbouwd. Dit deel van het gebouw (20 woningen) wordt als eerste opgeleverd (binnen twee tot drie weken na de start verbouw).

Voor de realisatie van de onzelfstandige wooneenheden, met name voor de 17 wooneenheden begeleid wonen, zullen muren moeten worden doorgebroken zodat twee ruimten tezamen één woonunit kunnen vormen. Het gebouw kenmerkt zich door een wat merkwaardige bouwstructuur waarbij de meeste tussenwanden draagmuren zijn. Hierdoor moeten de door te breken wanden van steunbalken worden voorzien.

Wanneer De Gemeente Raad van Groningen in de 3<sup>e</sup> week van september 2018 een positief besluit kan nemen zal de verbouw in oktober kunnen aanvangen. Binnen vier maanden kan dan circa 90% van alle ruimten zijn opgeleverd.

### *Ontmoetingsruimte/Restaurant*

Er is een investering van € 158.250 berekend voor de verbouwing, horeca-installaties en de inrichting van de ontmoetingsruimte/restaurant. Hier zal een subsidie en/of een investering van een derde partij tegenover staan die het restaurant als ondergeschikte horeca en training on the job zal gaan gebruiken (besprekingen hierover zijn gaande).

### *Besparing vanwege zelfwerkzaamheid*

In de eerste fase zullen circa 20 woningen worden opgeleverd (Zusterhuis/linkervleugel). Hier zullen voor een groot deel statushouders worden gehuisvest.

Contractueel, en voor het opdoen van werkervaring en baantoeleiding, zal een deel van deze bewoners meewerken aan de verbouwingen die vervolgens elders in het gebouw gaan plaatsvinden. De maximale besparing die bij volledige participatie door bewoners zou kunnen worden gerealiseerd bedraagt circa €80.000. Omdat wij het niet realistisch achten dat er zoveel zal kunnen worden meegewerkt door bewoners is 'slechts' een besparing van €20.000 op arbeidskosten opgenomen.

## **7.2 Wettelijk Kader**

### *Omgevingsvergunning, Verbouw en Brandveiligheid*

In overleg met de Veiligheidsregio, de dienst Bouw en Woningtoezicht van de gemeente Haren en andere bevoegd gezag wordt het traject uitgestippeld wat bewandeld moet worden om het project De Hub aan alle wettelijke vereisten te laten voldoen.

De plannen voor toekomstig gebruik en verbouw zijn reeds besproken. Aan alle eisen op het gebied van verbouw, gebruik, welstand, (brand)veiligheid, huisvesting en bescherming omgeving kan worden voldaan. Onder meer de Crisis en Herstelwet (Leegstandswet) geeft voldoende mogelijkheden om in de tijdelijke situatie van maximaal 10 jaar uit de voeten te kunnen met alles wat er is gepland.

### *Waterleiding en Legionella preventie*

De waterleiding van het gebouw zit nu nog gekoppeld aan het waterleidingsysteem van het UMCG. Vanwege het feit dat dit een ziekenhuis is moet het hele complex (inclusief het gebouw van De Hub) aan de aller zwaarste eisen op het gebied van legionellapreventie voldoen. Dit zou betekenen dat er voor De Hub dus zeer kostbare investeringen nodig zouden om daar aan te voldoen. Er is daarom besloten dat er wordt geïnvesteerd in een aparte



waterleiding die vanaf de hoofdleiding buiten het terrein wordt doorgetrokken naar De Hub, waardoor deze zeer zware regelgeving niet meer automatisch van toepassing is op dit gebouw. In het algemeen geldt dat bedrijven met een collectieve leidingwaterinstallatie die water beschikbaar stellen aan derden een legionella zorgplicht hebben. Vanwege de zwaar verouderde drinkwaterinstallatie van dit pand zijn er wél forse investeringen nodig om aan deze zorgplicht te voldoen.

#### *Horeca*

Er is sprake van een ondergeschikte horeca functie. Hiervoor is geen exploitatievergunning nodig. Er is een collectieve ontmoetingsruimte in het gebouw dat onder meer dienst doet als cursusruimte en kantine/restaurant waar kooklessen worden gegeven en gezamenlijk gekookt kan worden. Deze ruimte is alleen voor de gebruikers van het pand en haar bezoekers.

### **7.3 Financiering/verhuurmodel**

Er zijn gesprekken gaande met de gemeente Groningen (zie raadsvoorstel).

### **7.4 Toelichting op de Exploitatiebegroting**

De Hub Haren kan kostendekkend worden geëxploiteerd bij een reële huurtermijn van 10 jaar. Dat wil zeggen dat (een deel van) de verbouwperiode niet meetelt in de contractperiode van tien jaar. De huurtermijn en de periode van exploitatie gaan dus van start wanneer een flink deel van het gebouw na verbouwing is opgeleverd. Met eigenaar UMCG is hierover reeds overeenstemming bereikt.

## **8. Planning Verbouw**

De Hub Haren zal gedurende (circa) vier tot zes maanden in fasen worden verbouwd en opgeleverd. Het opnemen van (gedeelten van) de lening zou dus ook in parten kunnen gaan. Het is de bedoeling dat de eerste werkzaamheden medio oktober 2018 worden gestart. De start vindt plaats na een positief Raadsbesluit en nadat de overeenkomst met de Gemeente Groningen en het UMCG zijn ondertekend.

## **BIJLAGE I STATUTEN STICHTING HUB HAREN**

## **BIJLAGE II MJB HUB Haren, kengetal en resultaat**

## **BIJLAGE III Concept HUURCONTRACT**

**OPRICHTING**  
**Stichting De Hub Haren**

133735/FH

Heden, elf juli tweeduizend achttien, verschenen voor mij, mr. --  
Marcel de Jong, notaris, gevestigd en kantoorhoudende te -----  
Groningen: -----

1. de heer **Ronald Peter VAN ESSEN**, wonende te 9611 HV ---  
Sappemeer, Kees de Haanstraat 84, geboren te Amsterdam -  
op twee juli negentienhonderd acht en vijftig, ongehuwd en -  
niet geregistreerd partner, zich legitimerende met een -----  
Nederlandse identiteitskaart, nummer: IG2R6KBH1, geldig tot  
zeventien augustus tweeduizend zesentwintig; -----  
en -----
2. de heer **Azing Klaas WIERDA**, wonende te 9723 EV -----  
Groningen, Middelberterweg 4, geboren te Groningen op vijf  
en twintig februari negentienhonderd één en zestig, gehuwd  
met, zich legitimerende met een rijbewijs, nummer: -----  
4061783801, geldig tot achttien februari tweeduizend één en  
twintig. -----

De comparanten verklaarden bij dezen een stichting op te richten,  
welke wordt geregeerd door de volgende -----

**Statuten.** -----

**Artikel 1.** -----

**Begripsbepalingen.** -----

In deze statuten wordt verstaan onder: -----

- *Bestuur:* -----  
het bestuur van de Stichting; -----
- *Jaarrekening:* -----  
de balans en de staat van baten en lasten over enig boekjaar  
van de Stichting; -----
- *Raad van Toezicht:* -----  
de raad van toezicht van de Stichting; -----
- *Schriftelijk:* -----  
bij brief, fax of e-mail, of bij boodschap die via een ander ---  
gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en -----  
elektronisch of op schrift kan worden ontvangen mits de -----  
identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan -----  
worden vastgesteld; -----
- *Statuten:* -----  
de statuten van de Stichting, zoals die van tijd tot tijd zullen  
luiden; -----
- *Stichting:* -----



de rechtspersoon waarop de Statuten betrekking hebben. ----

**Artikel 2.** -----

**Naam en zetel.** -----

1. De Stichting draagt de naam: **Stichting De Hub Haren.**-----
2. Zij heeft haar zetel in de gemeente Haren.-----

**Artikel 3.** -----

**Doel en middelen.** -----

1. De Stichting heeft ten doel: -----
  - a. het ontwikkelen, exploiteren en beheren van het gebouw De Hub Haren, hierna te noemen: De Hub Haren;-----
  - b. het tegen betaalbare tarieven huisvesten van een mix van de volgende doelgroepen; statushouders, cliënten ----- begeleid wonen, studenten van de "social work" ----- faculteiten, kleine ondernemingen uit de creatieve ----- industrie en sociaal-maatschappelijke organisaties; -----
  - c. het ontwikkelen en organiseren van activiteiten ----- voor/door/met huurders, bezoekers en buurtbewoners ten behoeve van integratie, sociale activering en ----- maatschappelijke participatie van statushouders en ----- cliënten vanuit het begeleid wonen; -----
  - d. het ontwikkelen en organiseren van activiteiten op het --- gebied van dagbesteding, het opdoen van werkervaring - en toe-/opleidingstrajecten naar betaald werk voor ----- statushouders en cliënten vanuit het begeleid wonen; ----
  - e. het ontwikkelen en realiseren van soortgelijke projecten in de provincies Groningen, Drenthe en Friesland; -----
  - f. en voorts al hetgeen in de ruimste zin met één en ander verband houdt, daartoe behoort en/of daartoe ----- bevorderlijk kan zijn. -----
2. De Stichting heeft geen winstoogmerk en streeft naar het --- realiseren van fondsen ten behoeve van de onder punt 1 ---- genoemde doelstellingen. -----
3. De Stichting tracht haar doel onder meer te bereiken door: --
  - a. het kostendekkend exploiteren van De Hub Haren; -----
  - b. het organiseren en faciliteren van maatschappelijke en -- culturele initiatieven, projecten en evenementen gericht - op de buurt en de regio; -----
  - c. het in eigendom, erfpacht, opstal, bruikleen of huur ----- verwerven van woon/werkruimten en deze ruimten in --- huur of gebruik geven aan leden van de in het eerste lid - van dit artikel omschreven doelgroepen;-----
  - d. het tegen zo laag mogelijke vergoedingen in gebruik ----- geven van ruimten aan individuen, groepen en ----- organisaties uit de genoemde doelgroepen;-----
  - e. het doen oprichten van, het op enigerlei wijze deelnemen in, het besturen van en het toezicht houden op gelieerde stichtingen en andere rechtspersonen die door of namens de stichting worden gerealiseerd, alsook leningen te -----

verschaffen aan en zekerheden te stellen ten behoeve van deze stichtingen en rechtspersonen voor zover de ----- financiële middelen dit toestaan; -----

- f. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande - in - de ruimste zin genomen - in verband staat of daaraan --- bevorderlijk kan zijn. -----

**Artikel 4.** -----

**Vermogen.** -----

1. Het vermogen van de Stichting zal worden gevormd door:----
  - a. subsidies en andere bijdragen; -----
  - b. schenkingen, erfstellingen en legaten; -----
  - c. alle andere verkrijgingen en baten. -----
2. De Stichting kan erfstellingen slechts aanvaarden onder het - voorrecht van boedelbeschrijving. -----

**Artikel 5.** -----

**Bestuur.** -----

1. Het Bestuur bestaat uit een door de Raad van Toezicht te ---- bepalen aantal van ten minste drie en maximaal vijf leden en wordt voor de eerste maal bij deze akte benoemd. -----
2. De Raad van Toezicht bepaalt wie van de bestuurders de ---- functie van voorzitter respectievelijk secretaris respectievelijk penningmeester vervult.-----
 

In afwijking van het in de vorige volzin bepaalde worden de - leden van het eerste Bestuur bij deze akte in functie ----- benoemd.-----

De functies van secretaris en penningmeester kunnen ook --- door één persoon worden vervuld. -----
3. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd. -----
4. Bij het ontstaan van één (of meer) vacature(s) in het Bestuur zal de Raad van Toezicht binnen drie maanden na het ----- ontstaan van de vacature(s) daarin voorzien door de ----- benoeming van één (of meer) opvolger(s), al dan niet op ---- voordracht van het bestuur. -----
5. Mocht casu quo mochten in het Bestuur om welke reden dan ook één of meer leden ontbreken, dan vormen de ----- overblijvende bestuurders, of vormt de enig overblijvende --- bestuurder niettemin een wettig Bestuur. -----
6. Wanneer te eniger tijd alle bestuurders mochten komen te -- ontbreken voordat aanvulling van de ontstane vacature(s) --- plaats had en voorts indien de Raad van Toezicht zou nalaten binnen de in lid 4 van dit artikel genoemde termijn in de ---- vacature(s) te voorzien, zal die voorziening geschieden door de rechtbank op verzoek van iedere belanghebbende of op -- vordering van het openbaar ministerie.-----

**Artikel 6.** -----

**Vergaderingen van het Bestuur en besluiten van het** -----

**Bestuur.** -----

1. De vergaderingen van het Bestuur worden gehouden op de --



- van keer tot keer door het Bestuur te bepalen plaatsen. -----
2. Ieder half jaar wordt ten minste één vergadering gehouden. -
  3. Vergaderingen zullen voorts telkenmale worden gehouden, --  
wanneer de voorzitter dit wenselijk acht of indien één van de  
andere bestuurders daartoe Schriftelijk en onder nauwkeurige  
opgave van de te behandelen punten aan de voorzitter het --  
verzoek richt. -----  
Indien de voorzitter aan een dergelijk verzoek geen gevolg --  
geeft zodanig, dat de vergadering kan worden gehouden ----  
binnen drie weken na het verzoek, is de verzoeker gerechtigd  
zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van  
de vereiste formaliteiten. -----
  4. De oproeping tot de vergadering geschiedt - behoudens het in  
lid 3 bepaalde - door de voorzitter, ten minste zeven dagen -  
tevorens, de dag van de oproeping en die van de vergadering  
niet meegerekend, Schriftelijk.-----
  5. De oproeping vermeldt behalve plaats en tijdstip van de -----  
vergadering, de te behandelen onderwerpen. -----
  6. Indien de door de Statuten gegeven voorschriften voor het --  
oproepen en houden van vergaderingen niet in acht zijn -----  
genomen, kunnen desalniettemin in een vergadering van het  
Bestuur geldige besluiten worden genomen over alle aan de -  
orde komende onderwerpen, mits in de betreffende -----  
vergadering van het Bestuur alle in functie zijnde bestuurders  
aanwezig zijn en mits de betreffende besluiten worden -----  
genomen met algemene stemmen. -----
  7. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter van het --  
Bestuur; bij diens afwezigheid wijst de vergadering zelf haar  
voorzitter aan. -----
  8. Van het verhandelde in de vergaderingen worden notulen ---  
gehouden door de secretaris of door een van de andere -----  
aanwezigen, door de voorzitter daartoe aangezocht. -----  
De notulen worden vastgesteld in de eerstvolgende -----  
vergadering en ten blijke daarvan getekend door de voorzitter  
en secretaris van die vergadering. -----
  9. Het Bestuur kan in een vergadering alleen dan geldige -----  
besluiten nemen indien de meerderheid van zijn in functie ---  
zijnde leden in de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd  
is. -----  
Een bestuurder kan zich in de vergadering door een -----  
medebestuurder laten vertegenwoordigen op overlegging van  
een schriftelijke, ter beoordeling van de voorzitter van de ---  
vergadering voldoende, volmacht. -----  
Een bestuurder kan daarbij slechts voor één medebestuurder  
als gevolmachtigde optreden. -----  
Vergaderingen van het Bestuur kunnen worden gehouden ---  
door middel van telefonische- of videoconferenties, of door --  
middel van enig ander communicatiemiddel, mits elk -----

- deelnemend lid van het Bestuur door alle anderen gelijktijdig kan worden gehoord. -----
10. Het Bestuur kan ook buiten vergadering besluiten nemen, --- mits alle bestuurders hun stem Schriftelijk hebben ----- uitgebracht. -----  
Het bepaalde in de vorige volzin geldt ook voor besluiten tot wijziging van de Statuten of ontbinding van de Stichting. -----  
Voor besluitvorming buiten vergadering gelden dezelfde ----- meerderheden als voor besluitvorming in vergadering. -----  
Van een buiten vergadering genomen besluit wordt onder --- bijvoeging van de ingekomen stemmen door de secretaris een relaas opgemaakt, dat na medeondertekening door de ----- voorzitter bij de notulen wordt gevoegd. -----
11. Iedere bestuurder heeft het recht tot het uitbrengen van één stem. -----  
Voor zover de Statuten geen grotere meerderheid ----- voorschrijven worden alle besluiten van het Bestuur genomen met volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte ----- stemmen. -----  
Bij staking van stemmen wordt het voorstel geacht te zijn --- verworpen. -----
12. Alle stemmingen ter vergadering geschieden mondeling, tenzij de voorzitter een schriftelijke stemming gewenst acht of één van de stemgerechtigden dit voor de stemming verlangt. -----  
Schriftelijke stemming geschiedt bij ongetekende, gesloten -- briefjes. -----
13. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn ----- uitgebracht. -----
14. In alle geschillen omtrent stemmingen, niet bij de Statuten -- voorzien, beslist de voorzitter. -----

#### **Artikel 7.** -----

#### **Bestuursbevoegdheid en vergoedingen.** -----

1. Het Bestuur is belast met het besturen van de Stichting. -----  
Het Bestuur draagt jaarlijks zorg voor een actueel beleidsplan en een exploitatie meerjarenbegroting die inzicht geven in de door de Stichting te verrichten werkzaamheden, de wijze van werving van gelden, het beheer van het vermogen en de ---- besteding daarvan. -----
2. Het Bestuur is niet bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de Stichting zich als borg of hoofdelijk ----- medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander -- verbindt, tenzij het besluit daartoe wordt genomen met ----- algemene stemmen van alle in functie zijnde bestuurders en met de voorafgaande Schriftelijke goedkeuring van de Raad - van Toezicht. -----



3. De Raad van Toezicht stelt de bezoldiging en de overige -----  
arbeidsvoorwaarden van de bestuurders vast, met dien -----  
verstande dat de bestuurders geen beloning ontvangen voor  
hun werkzaamheden. Zij hebben wel recht op vergoeding van  
de door hen in de uitoefening van hun functie gemaakte -----  
kosten en tevens kan aan hen een niet-bovenmatig -----  
vacatiegeld worden toegekend. -----  
In afwijking van het in dit artikellid bepaalde geldt dat de ----  
penningmeester, die vóór de oprichting van de Stichting als -  
projectleider voor de ontwikkeling van de Hub Haren is -----  
aangetrokken, zijn werk bezoldigd mag afmaken tot de -----  
oplevering van de Hub Haren. -----
4. Alle aan bestuurders middellijk of onmiddellijk betaalde -----  
vergoedingen voor vacatiegelden of onkostenvergoedingen --  
worden als zodanig in de jaarrekening van de stichting -----  
opgenomen en toegelicht. -----

**Artikel 8.** -----

**Vertegenwoordiging.** -----

1. De Stichting wordt vertegenwoordigd door het Bestuur, voor  
zover uit de wet niet anders voortvloeit. -----  
De Stichting kan voorts worden vertegenwoordigd door twee  
gezamenlijk handelende bestuurders. -----
2. Het Bestuur kan aan anderen volmacht geven om de Stichting  
in en buiten rechte te vertegenwoordigen binnen de in die ---  
volmacht omschreven grenzen. -----

**Artikel 9.** -----

**Einde lidmaatschap van het Bestuur.** -----

Het lidmaatschap van het Bestuur eindigt: -----

- door overlijden van een bestuurder of, indien de bestuurder -  
een rechtspersoon is, door haar ontbinding of indien zij -----  
ophoudt te bestaan; -----
- bij verlies van het vrije beheer over zijn vermogen; -----
- bij schriftelijke ontslagneming (bedanken); -----
- bij ontslag op grond van artikel 2:298 Burgerlijk Wetboek; ---
- door een besluit door de Raad van Toezicht genomen; -----
- door zijn toetreding tot de Raad van Toezicht. -----

**Artikel 9a.** -----

**Tegenstrijdig belang bestuursleden** -----

1. Met het bestuurslidmaatschap is onverenigbaar de -----  
hoedanigheid van aandeelhouder van een entiteit waaraan de  
Stichting de door haar ingezamelde gelden - middellijk of ----  
onmiddellijk - geheel of gedeeltelijk afstaat en op structurele  
wijze op geld waardeerbare rechtshandelingen verricht. -----  
Met een entiteit zoals hiervoor bedoeld wordt gelijk gesteld --  
een rechtspersoon of entiteit die statutair - direct of indirect -  
met de Stichting is verbonden. -----  
Een relatie als hiervoor bedoeld is een grond voor ontslag. ---  
Een bestuurder ten aanzien waarvan zich een -----

onverenigbaarheid als hiervoor bedoeld voordoet, is verplicht het Bestuur en de Raad van Toezicht hiervan onverwijld op de hoogte te stellen. -----

2. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde geldt niet ten aanzien van een entiteit of daaraan statutair - direct of indirect - ----- verbonden entiteit waaraan de Stichting conform haar ----- statutaire doelstelling gelden afstaat (ontvangende entiteit), met dien verstande dat: -----
  - a. de invloed van een ontvangende entiteit op de benoeming en voordracht tot benoeming van het Bestuur van de ---- Stichting is toegestaan tot ten hoogste een derde van het aantal bestuurders; en -----
  - b. niet meer dan een derde van het aantal bestuurders mag bestaan uit de hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoelde -- genoemde personen. -----

De hier bedoelde bestuurders mogen - buiten ----- vertegenwoordiging door deelname aan handelingen van het Bestuur - de Stichting niet vertegenwoordigen. -----
3. In alle gevallen waarin de Stichting een tegenstrijdig belang - heeft met een bestuurder, is de desbetreffende bestuurder -- verplicht dit te melden aan het Bestuur en aan de Raad van - Toezicht . -----
4. De desbetreffende bestuurder is verplicht zich van de ----- beraadslaging ter zake te onthouden. -----
5. Deze bestuurder komt bij besluitvorming ter zake geen ----- stemrecht toe en de aanwezigheid van deze bestuurder telt - niet mee ter bepaling of het vereiste quorum voor de ----- besluitvorming is gehaald.-----

#### **Artikel 10.** -----

#### **Samenstelling Raad van Toezicht en benoeming leden en - taken en bevoegdheden.**-----

1. Er zal een Raad van Toezicht, bestaande uit ten minste drie - en maximaal vijf natuurlijke personen, zijn.-----
2. De Raad van Toezicht stelt het aantal leden van de Raad van Toezicht vast. -----
3. De Raad van Toezicht benoemt de leden van de Raad van --- Toezicht en is te allen tijde bevoegd ieder lid van de Raad van Toezicht te schorsen of te ontslaan. -----
 

Bij een aanbeveling of voordracht tot benoeming van een lid van de Raad van Toezicht worden van het kandidaat-lid ----- medegedeeld zijn leeftijd, zijn beroep en de betrekkingen die hij bekleedt of die hij heeft bekleed voor zover die van belang zijn in verband met de vervulling van de taak van een lid van de Raad van Toezicht. -----

Tevens wordt vermeld aan welke rechtsperso(o)n(en) hij ---- reeds als commissaris of als lid van een raad van toezicht is - verbonden; indien zich daaronder rechtspersonen bevinden, - die tot een zelfde groep behoren, kan met de aanduiding van



- die groep worden volstaan.-----  
 De aanbeveling en de voordracht tot benoeming of -----  
 herbenoeming worden gemotiveerd.-----  
 Bij herbenoeming wordt rekening gehouden met de wijze ----  
 waarop de kandidaat zijn taak als lid van de Raad van -----  
 Toezicht heeft vervuld. -----
4. Aan de leden van de Raad van Toezicht kan geen beloning --  
 worden toegekend. -----  
 Kosten worden aan de leden van de Raad van Toezicht op ---  
 vertoon van de bewijsstukken vergoed. -----  
 Aan de leden van de Raad van Toezicht kan een niet-----  
 bovenmatig vacatiegeld worden toegekend.-----
  5. De Raad van Toezicht heeft tot taak toezicht te houden op het  
 beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in  
 de Stichting.-----  
 Hij staat het Bestuur met raad terzijde. -----  
 Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de Raad -  
 van Toezicht zich naar het belang van de Stichting. -----
  6. Het Bestuur verstrekt alle inlichtingen betreffende de zaken -  
 van de Stichting aan ieder lid van de Raad van Toezicht die -  
 deze mocht verlangen. -----  
 De Raad van Toezicht is bevoegd inzage te nemen van alle --  
 boeken, bescheiden en correspondentie van de Stichting en -  
 tot kennisneming van alle plaats gehad hebbende -----  
 handelingen. -----  
 Ieder lid van de Raad van Toezicht heeft toegang tot alle ----  
 gebouwen en terreinen bij de Stichting in gebruik. -----
  7. De Raad van Toezicht kan zich in de uitoefening van zijn taak  
 voor rekening van de Stichting doen bijstaan door -----  
 deskundigen. -----
  8. Zo de Raad van Toezicht uit meer dan één lid bestaat, kan de  
 Raad van Toezicht één van hen tot voorzitter benoemen en -  
 kan zij één of meer van hen benoemen tot gedelegeerd lid --  
 van de Raad van Toezicht die meer in het bijzonder met het -  
 dagelijks toezicht op de handelingen van het Bestuur is -----  
 belast. -----
  9. De leden van de Raad van Toezicht worden benoemd voor ---  
 een periode van drie jaren en zijn te allen tijde onbeperkt ---  
 herbenoembaar. -----  
 Zij treden af volgens een door de Raad van Toezicht op te ---  
 stellen rooster van aftreden. -----
  10. Indien door enige omstandigheid één of meer leden van de --  
 Raad van Toezicht komen te ontbreken, vormen de -----  
 overgebleven leden van de Raad van Toezicht, zolang ten ---  
 minste één lid van de Raad van Toezicht in functie is, een ---  
 bevoegd college tot de eerstvolgende vergadering van de ----  
 Raad van Toezicht, die alsdan in de vacature(s) voorziet of --  
 bepaalt, dat deze niet vervuld zal (zullen) worden. -----

11. Zo er slechts één lid van de Raad van Toezicht is, heeft deze alle bevoegdheden en rusten op hem alle verplichtingen door de Statuten aan de Raad van Toezicht en diens voorzitter --- toegekend en opgelegd. -----
12. In het geval alle leden van de Raad van Toezicht komen te -- ontbreken is het Bestuur bevoegd en gehouden om zo ----- spoedig mogelijk één nieuw lid van de Raad van Toezicht te - benoemen. -----  
Het Bestuur is daarbij verplicht om de Statuten en de alsdan geldende regelgeving in acht te nemen. -----  
Het aldus benoemde lid van de Raad van Toezicht zal alsdan in de overige vacature(s) in de Raad van Toezicht voorzien of bepalen, dat deze niet vervuld zal (zullen) worden. -----
13. Aan de goedkeuring van de Raad van Toezicht zijn de ----- volgende besluiten van het Bestuur onderworpen: -----
- a. het goedkeuren van het door het Bestuur vastgestelde -- financieel jaarverslag van de Stichting; -----
  - b. het goedkeuren van het door het Bestuur vastgestelde -- inhoudelijk jaarverslag van de Stichting; -----
  - c. het goedkeuren van de door het Bestuur vastgestelde --- begroting van de Stichting; -----
  - d. het goedkeuren van het door het Bestuur vastgestelde -- beleidsplan van de Stichting; -----
  - e. de duurzame en rechtstreekse of middellijke ----- samenwerking met andere rechtspersonen, alsmede ----- verbreking van zodanige samenwerking, indien deze ----- samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is;
  - f. de aanvraag van faillissement en surseance van betaling van de stichting; -----
  - g. de beëindiging van dienstbetrekking van een aanmerkelijk aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort ----- tijdsbestek; -----
  - h. een ingrijpende wijziging in de arbeidsomstandigheden -- van een aanmerkelijk aantal werknemers; -----
  - i. de benoeming van de registeraccountant; -----
  - j. het aangaan van geldleningen boven een door de Raad -- van Toezicht vast te stellen bedrag; -----
  - k. het verstrekken van borgtochten of andere zekerheden, - waaronder hoofdelijk medeschuldenaar; -----
  - l. het initiatief nemen tot een proces, niet zijnde een ----- incassoproces, een proces in kort geding of een bezwaar of beroep tegen een subsidiebeslissing. -----

**Artikel 11. -----**  
**Vergaderingen van de Raad van Toezicht en besluiten van de Raad van Toezicht.** -----

1. De Raad van Toezicht vergadert zo dikwijls de meerderheid - van zijn leden of de voorzitter - indien die is benoemd - dit -- nodig acht. -----



De oproeping geschiedt - onder vermelding van de te -----  
 behandelen punten - door de voorzitter van de Raad van ----  
 Toezicht en ingeval van zijn ontstentenis of belet door een --  
 van de andere leden van de Raad van Toezicht met -----  
 inachtneming van een oproepingstermijn van ten minste acht  
 dagen. -----

De leden van de Raad van Toezicht kunnen zich door een ----  
 ander lid van de Raad van Toezicht bij schriftelijke volmacht  
 doen vertegenwoordigen.-----

Vergaderingen van de Raad van Toezicht kunnen worden ----  
 gehouden door middel van telefonische- of videoconferenties,  
 of door middel van enig ander communicatiemiddel, mits elk  
 deelnemend lid van de Raad van Toezicht door alle anderen -  
 gelijktijdig kan worden gehoord. -----

Desgevraagd wonen de bestuurders de vergaderingen van de  
 Raad van Toezicht bij; zij hebben alsdan een adviserende ---  
 stem. -----

2. De Raad van Toezicht kan ook buiten vergadering besluiten -  
 nemen mits dit Schriftelijk geschiedt, alle leden van de Raad  
 van Toezicht in het te nemen besluit gekend zijn en geen van  
 hen zich tegen deze wijze van besluitvorming verzet. -----
3. De Raad van Toezicht besluit, zowel in als buiten vergadering,  
 met volstreekte meerderheid van stemmen van alle in functie  
 zijnde leden van de Raad van Toezicht. -----  
 Bij staken van stemmen is de stem van de voorzitter van de  
 Raad van Toezicht doorslaggevend; is geen voorzitter van de  
 Raad van Toezicht aangewezen, dan komt geen besluit tot --  
 stand. -----
4. Vergaderingen van de Raad van Toezicht worden voorgezeten  
 door de voorzitter van de Raad van Toezicht. -----  
 Is geen voorzitter van de Raad van Toezicht aangewezen of is  
 de voorzitter van de Raad van Toezicht afwezig, dan wijst de  
 vergadering zelf haar voorzitter aan. -----  
 Tot die tijd is het oudste ter vergadering aanwezige lid van de  
 Raad van Toezicht met de leiding van de vergadering belast. -  
 De voorzitter van de vergadering wijst een van de aanwezige  
 leden van de Raad van Toezicht, of zo die tot de vergadering  
 is toegelaten, een speciaal daartoe uitgenodigde persoon aan  
 notulen van het in de vergadering verhandelde te houden. ---  
 De notulen worden getekend door de voorzitter en de notulist  
 van de betreffende vergadering. -----
5. Het door de voorzitter van de vergadering van de Raad van -  
 Toezicht uitgesproken oordeel omtrent de uitslag van een ---  
 stemming, alsmede, voor zover gestemd werd over een niet  
 op schrift vastgelegd voorstel, het oordeel over de inhoud van  
 een genomen besluit, is beslissend. -----  
 Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van het in de ---  
 voorgaande zin bedoelde oordeel de juistheid daarvan -----

betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, wanneer de meerderheid van de stemgerechtigde aanwezigen of, indien - de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of met briefjes -- geschiedde, één stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. ---- Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming. -----

6. Alle notulen van vergaderingen van de Raad van Toezicht --- alsmede alle Schriftelijke besluiten worden opgenomen in een notulenregister. -----
7. Wanneer de Stichting van enig besluit van de Raad van ----- Toezicht wil doen blijken, is de ondertekening van het stuk -- waarin het besluit is vervat door één lid van de Raad van ---- Toezicht voldoende en vormt dat stuk dwingend bewijs van - het bestaan van dat besluit. -----

**Artikel 11a.** -----

**Belangenverstrengeling leden van de Raad van Toezicht** ---

Een lid van de Raad van Toezicht neemt niet deel aan de ----- beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij direct of ----- indirect een persoonlijk tegenstrijdig belang heeft met de ----- Stichting en/of de met haar verbonden onderneming. -----

In alle gevallen waarin hierdoor geen besluit door de Raad van -- Toezicht kan worden genomen, is de Raad van Toezicht niettemin bevoegd tot besluitvorming over te gaan. -----

In hoeverre sprake is van een belangenverstrengeling wordt ----- aangegeven door het desbetreffende lid van de Raad van Toezicht en/of door andere leden van de Raad van Toezicht. -----

**Artikel 12.** -----

**Gemeenschappelijke vergadering van het Bestuur en de -- Raad van Toezicht.**-----

1. Ten minste éénmaal per jaar komen het Bestuur en de Raad van Toezicht in gemeenschappelijke vergadering bijeen ter -- bespreking van de algemene lijnen van het gevoerde beleid - en het in de toekomst te voeren beleid. -----
2. Tot de bijeenroeping van een gemeenschappelijke ----- vergadering zijn het Bestuur en de Raad van Toezicht ----- gelijkelijk bevoegd. -----
3. De gemeenschappelijke vergaderingen worden geleid door de voorzitter van de Raad van Toezicht. -----  
Indien deze afwezig is voorzien de aanwezige bestuurders en leden van de Raad van Toezicht in de leiding van de ----- vergadering. -----  
Tot dat moment wordt de vergadering geleid door het in ----- leeftijd oudste aanwezige lid van de Raad van Toezicht. -----

**Artikel 13.** -----

**Boekjaar en jaarstukken.** -----

1. Het boekjaar van de Stichting is gelijk aan het kalenderjaar. -
2. Het Bestuur sluit per de laatste dag van elk boekjaar de ----- boeken van de Stichting af en maakt daaruit de Jaarrekening



over het geëindigde boekjaar op. -----  
 De Jaarrekening wordt binnen zes maanden na afloop van het  
 boekjaar en, indien de subsidiënten zulks wensen, vergezeld  
 van een rapport van een registeraccountant of een -----  
 accountant-administratieconsulent aan de Raad van Toezicht  
 aangeboden. -----

- De Jaarrekening wordt ondertekend door alle bestuurders. ---
3. De Raad van Toezicht stelt de Jaarrekening vast en ten blijke  
 daarvan wordt de Jaarrekening vervolgens ondertekend door  
 alle leden van de Raad van Toezicht. -----
  4. De Raad van Toezicht is bevoegd de bestuurders decharge te  
 verlenen voor hun bestuur, voor zover daarvan uit de -----  
 vastgestelde stukken blijkt of anderszins aan hem bekend is  
 gemaakt. -----
  5. Het Bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde  
 boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende -  
 zeven jaren te bewaren. -----
  6. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, -----  
 uitgezonderd de op papier gestelde Jaarrekening, kunnen op  
 een andere gegevensdrager worden overgebracht en -----  
 bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en -----  
 volledige weergave der gegevens en deze gegevens -----  
 gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen  
 redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt. -----

#### **Artikel 14.** -----

##### **Reglementen.** -----

1. Het Bestuur is bevoegd één of meer reglementen vast te ----  
 stellen, waarin die onderwerpen worden geregeld, welke niet  
 in de Statuten zijn vervat. -----  
 Onverminderd het bepaalde in artikel 6 lid 10 moet het besluit  
 daartoe worden genomen met een meerderheid van ten ----  
 minste drie/vierde van de uitgebrachte stemmen in een ----  
 vergadering van het Bestuur, waarin alle bestuurders -----  
 aanwezig of vertegenwoordigd zijn. -----
2. Zijn in een vergadering, waarin een voorstel als bedoeld in lid  
 1 van dit artikel aan de orde is gesteld niet alle bestuurders -  
 aanwezig of vertegenwoordigd dan zal een tweede -----  
 vergadering van het Bestuur worden bijeengeroepen, te ----  
 houden niet eerder dan zeven dagen, doch niet later dan één  
 en twintig dagen na de eerste, waarin een zodanig besluit kan  
 worden genomen met een meerderheid van ten minste ----  
 drie/vierde van de uitgebrachte stemmen, en in welke -----  
 vergadering ten minste de meerderheid van de in functie ----  
 zijnde bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is. -----
3. De reglementen mogen niet met de wet of de Statuten in ----  
 strijd zijn. -----
4. Het Bestuur is te allen tijde bevoegd de reglementen te -----  
 wijzigen of op te heffen. -----

5. Op de wijziging en opheffing van de reglementen is het -----  
bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel van -----  
overeenkomstige toepassing. -----

**Artikel 15.** -----

**Statutenwijziging.** -----

1. De Raad van Toezicht is bevoegd de Statuten te wijzigen. ----  
Onverminderd het bepaalde in artikel 11 lid 2 moet het besluit  
daartoe worden genomen met een meerderheid van ten -----  
minste drie/vierde van de uitgebrachte stemmen in een -----  
vergadering van de Raad van Toezicht, waarin alle leden van  
de Raad van Toezicht aanwezig of vertegenwoordigd zijn. ----
2. Zijn in een vergadering, waarin een voorstel als bedoeld in lid  
1 van dit artikel aan de orde is gesteld niet alle leden van de  
Raad van Toezicht aanwezig of vertegenwoordigd dan zal een  
tweede vergadering van de Raad van Toezicht worden -----  
bijeengeroepen, te houden niet eerder dan zeven dagen, doch  
niet later dan één en twintig dagen na de eerste, waarin een  
zodanig besluit kan worden genomen met een meerderheid -  
van ten minste drie/vierde van de uitgebrachte stemmen, en  
in welke vergadering ten minste de meerderheid van de in --  
functie zijnde leden van de Raad van Toezicht aanwezig of --  
vertegenwoordigd is. -----
3. Iedere bestuurder is bevoegd de notariële akte van -----  
statutenwijziging te verlijden. -----

**Artikel 16.** -----

**Ontbinding en vereffening.** -----

1. De Raad van Toezicht is bevoegd de Stichting te ontbinden. --  
Op het daartoe te nemen besluit is het bepaalde in artikel 15  
leden 1 en 2 van overeenkomstige toepassing. -----
2. De Stichting blijft na haar ontbinding voortbestaan voor zover  
dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. -----
3. De vereffening geschiedt door het Bestuur onder toezicht van  
de Raad van Toezicht. -----
4. De vereffenaars dragen er zorg voor dat van de ontbinding --  
van de Stichting inschrijving geschiedt in het register, bedoeld  
in artikel 2:289 Burgerlijk Wetboek. -----
5. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de -----  
Statuten zoveel mogelijk van kracht. -----
6. Een eventueel batig saldo wordt zoveel mogelijk besteed ----  
overeenkomstig het doel van de Stichting. -----  
Indien de Stichting een algemeen nut beogende instelling is -  
als bedoeld in artikel 5b Algemene wet inzake rijksbelastingen  
vervalt het bepaalde in de vorige volzin en geldt het -----  
navolgende: -----  
Een eventueel batig saldo van de ontbonden Stichting wordt  
besteed ten behoeve van een algemeen nut beogende -----  
instelling met een soortgelijke doelstelling als de doelstelling  
van de Stichting of van een buitenlandse instelling die -----



uitsluitend of nagenoeg uitsluitend het algemeen nut beoogt en die een soortgelijke doelstelling als de doelstelling van de Stichting heeft. -----

7. Na afloop van de vereffening blijven de boeken, bescheiden - en andere gegevensdragers van de ontbonden Stichting ----- gedurende zeven jaren berusten onder de jongste ----- vereffenaar. -----

**Artikel 17.** -----

**Slotbepaling.** -----

In alle gevallen waarin zowel de wet als de Statuten niet ----- voorzien, beslist de Raad van Toezicht. -----

**Artikel 18.** -----

**Overgangsbepaling.** -----

Het eerste boekjaar van de Stichting loopt tot en met één en ---- dertig december tweeduizend achttien. -----

Dit artikel vervalt nadat het eerste boekjaar is geëindigd. -----

**Slotverklaring.** -----

Voorts verklaarden de comparanten dat de Raad van Toezicht --- voor de eerste maal uit één lid bestaat en dat voor de eerste maal tot lid van de Raad van Toezicht wordt benoemd: de heer **Frank Steenhuisen**, geboren te Hilversum op negen en twintig juli ---- negentienhonderd zeven en vijftig. In de vacatures zal zo spoedig mogelijk worden voorzien. -----

Ten slotte verklaarden de comparanten ter uitvoering van het --- bepaalde in artikel 5 leden 1 en 2 dat het Bestuur voor de eerste maal uit drie leden bestaat en dat voor de eerste maal tot ----- bestuurders worden benoemd: -----

- de heer **Ronald Peter van Essen** voornoemd, als voorzitter,
- de heer **Friedrich Wilhelm Stammeshaus**, geboren te ----- Amsterdam op achttien november negentienhonderd zeven en vijftig, als penningmeester, en -----
- de heer **Azing Klaas Wierda** voornoemd, als secretaris. -----

**Slot van de akte.** -----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. -----  
 Waarvan akte is verleden te Groningen op de datum, in het hoofd van deze akte vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de ----- comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing - daarvan geen prijs te stellen. -----

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend. -----

(Volgt ondertekening)



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal line with a stylized, cursive flourish underneath.



## CONCEPT

### HUUROVEREENKOMST WOON- EN BEDRIJFSRUIMTE KLEIN BEATRIXOORD, DILGTWEG 5 TE HAREN

#### ONDERGETEKENDEN

Universitair Medisch Centrum Groningen, gevestigd en kantoorhoudende te Hanzeplein 1, 9713 GZ te Groningen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mr. J. F. M. Aartsen, voorzitter van de Raad van Bestuur, hierna te noemen Het UMCG / 'Juridisch Eigenaar' (JE)  
EN

De Gemeente Groningen, gevestigd en kantoor houdende te....., rechtsgeldig vertegenwoordigd door ....., hierna te noemen Verhuurder / 'Economisch Eigenaar' (EE)  
EN

**Stichting De Hub Haren**, gevestigd en kantoor houdende in Klein Beatrixoord aan de Dilgtweg 5, 9751 ND te Haren, hierna te noemen '**Huurder**'.

ingeschreven in het handelsregister onder nummer [.....], rechtsgeldig vertegenwoordigd door twee van haar bestuurders Ronald Peter van Essen, identiteitsbewijs ID met nummer IG2R6KBH1 in zijn hoedanigheid als voorzitter, en de heer Friedrich Wilhelm Stammeshaus, identiteitsbewijs Rijbewijs 4165767303 in zijn hoedanigheid als penningmeester.

#### CONSIDERANS

1. Het UMCG draagt de Economische Eigendom van Klein Beatrixoord over aan de Gemeente Groningen voor een periode van tenminste vijf jaar en maximaal tien jaar.
2. De Gemeente Groningen kan als EE geen rechten ontleen aan een eventuele positieve waardeverandering.
3. Het UMCG wenst het gebouw met omliggend terrein zoals verderop in deze overeenkomst beschreven, genaamd Klein Beatrixoord in de toekomst te herontwikkelen, c.q. te slopen.
4. In afwachting van herontwikkeling c.q. sloop door het UMCG is de Gemeente Groningen als verhuurder bereid Klein Beatrixoord aan huurder ter beschikking te stellen voor een termijn van minimaal vijf tot maximaal tien jaar.
5. Ondertekening van deze overeenkomst vindt plaats **vier** maanden voordat de huurtermijn van vijf tot tien jaar ingaat, omwille van het bewerkstelligen van een reële exploitatietermijn van minimaal vijf tot maximaal tien jaar. Hierdoor is dus feitelijk sprake van een contractperiode van tenminste vijf jaar en vier maanden tot maximaal tien jaar en vier maanden.
6. Huurder begrijpt en aanvaardt dat de onderhavige overeenkomst derhalve van tijdelijke aard is en eindigt indien het UMCG in de periode van vijf tot tien jaar na aanvang van deze overeenkomst wenst aan te vangen met de herontwikkeling c.q. sloop van het gehuurde.

7. De Gemeente Groningen, in haar rol van EE en Verhuurder, begrijpt en aanvaardt dat de onderhavige overeenkomst derhalve van tijdelijke aard is en eindigt indien het UMCG in de periode van vijf tot tien jaar na aanvang van deze overeenkomst wenst aan te vangen met de herontwikkeling c.q. sloop van het gehuurde.
8. Het UMCG is als Juridisch Eigenaar te allen tijde gerechtigd Huurder rechtstreeks aan te spreken en aan te sturen op het gebied van beheer, verhuur, door huurder gewenste of aangebrachte veranderingen op, aan of in het gebouw, eventuele overlast en alles wat in dit kader volgens het UMCG verder van belang kan zijn, zonder dat hiervoor toestemming of goedkeuring van de Gemeente Groningen vereist is.
9. Huurder zal kennis nemen van (veranderingen in) het Rookbeleid van het UMCG en/of de Gemeente Groningen en daar in haar handelen rekening mee houden indien dit noodzakelijk is om te voorkomen dat de belangen van UMCG en/of Gemeente Groningen geschaad zouden kunnen worden.
10. Huurder zal het gebouw gebruiken voor het huisvesten van maatschappelijke functies.
11. Huurder zal tbv van haar huurders bij de gemeente Haren een aanvraag doen voor nieuwe huisnummers, waardoor tevens het bovengenoemde adres waar huurder kantoor houdt een kleine wijziging kan ondervinden.
12. De Hub Haren is een initiatief van De Questcoach en CareX Groningen BV.

## ZIJN OVEREENGEKOMEN

### Artikel 1: Het gehuurde/Bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woon/bedrijfsruimte gelegen aan de Dilgtweg, nummer X, bestaande uit circa 3.600 m2 bruto vloeroppervlakte (BVO), alsmede de omliggende buitenruimte welke buitenruimte nader is aangegeven op de als bijlage bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening, verder in deze overeenkomst benoemd als Klein Beatrixoord. Bij de buitenruimte is inbegrepen het gebruik van 10 parkeerplekken.
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als woon/werkpand ten behoeve van de volgende doelgroepen;
  - A:** Beschermd Wonen (24/7) van de zorginstelling De Questcoach voor 15 jongeren, met daarop aanvullend 2 inwonend begeleiders;
  - B:** Huisvesting en begeleiding van circa 20 vluchtelingen met een verblijfsstatus;
  - C:** Stage- en leerprogramma's voor circa 6 inwonende studenten uit b.v. zorg of sociaalpedagogische opleidingen, onder begeleiding van De Hub Haren;
  - D:** Werkruimte voor circa 20 (startende) young creatives/ondernemers/organisaties met een sociaal maatschappelijke signatuur, die bijdragen aan de doelstellingen van De Hub en de ontwikkelingen binnen en buiten het gebouw;
  - E:** Tijdelijke woonruimte voor twee personen in het kader van Parent Housing.
- 1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke bevestiging van Het UMCG als JE een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.
- 1.4 Het is huurder toegestaan om ruimten van het gehuurde in onderhuur te geven aan doelgroepen zoals omschreven in 1.2
- 1.5 Het is huurder toegestaan om op eigen kosten veranderingen in het gebouw te plegen teneinde verhuur aan doelgroepen mogelijk te maken. Het UMCG en Verhuurder zijn niet aansprakelijk voor gebreken aan of schade ten gevolge van door huurder aangebrachte



veranderingen, voorzieningen of toevoegingen aan het pand. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden als gevolg van of betrekking hebbende op de door huurder aangebrachte veranderingen, voorzieningen of toevoegingen.

- 1.6 Huurder is aansprakelijk voor alle gebreken en schade die het gevolg is van het handelen van haar huurders en derden die zich door haar toedoen in of om het pand bevinden. Huurder vrijwaart het UMCG en verhuurder voor aanspraken van derden op dit punt.

## **Artikel 2 Onderhuur**

**2.1** Huurder zal gedeelten van het pand op tijdelijke basis op eigen naam verhuren aan doelgroepen zoals omschreven in Artikel 1.2. Huurder zal daartoe zelf kandidaten selecteren en huurovereenkomsten afsluiten.

**2.2** (Onder)verhuur van (een gedeelte van) het pand aan ondernemingen die vallen onder artikel 7:290 BW (winkels) is niet toegestaan.

**2.3** Huurder zal te allen tijde de looptijd van de huurovereenkomsten die zij aangaat, afstemmen op de (resterende) looptijd van deze overeenkomst. Daarbij zal huurder rekening houden met de opzeggingsmogelijkheid, genoemd in artikel 7.2. Dit om te waarborgen dat – met het oog op de voorgenomen sloop of herontwikkeling op termijn – het gebruik tijdelijk is en beëindigd kan worden indien verhuurder de sloop- of herontwikkelingsplannen wenst te realiseren. Huurder vrijwaart het UMCG en verhuurder voor alle aanspraken en claims met betrekking tot vervangende ruimte en/of schadevergoeding vanwege beëindiging van de door de huurder aangegane onderhuurovereenkomsten in verband met het bovenstaande. Huurder zal er in dit kader onder meer zorg voor dragen dat er vergunningen (inclusief de nodige verlengingen) voor tijdelijke verhuur in het kader van de Leegstandswet bij de gemeente Haren en/of de Gemeente Groningen worden aangevraagd

**2.4** Huurder zal de huurpenningen van haar huurders incasseren. Het risico voor huurincasso en leegstand van de werkeenheden komt voor rekening van huurder.

**2.5** Huurder zal bij de selectie van doelgroepen voor de verhuur van ruimten in het pand de noodzakelijke zorgvuldigheid betrachten en niet verhuren aan partijen waarbij redelijkerwijs vermoed kan worden dat de huurovereenkomst – in verband met de voorgenomen sloop of herontwikkeling – niet tijdig beëindigd kan worden.

**2.6** Huurder is te allen tijde aansprakelijk en verantwoordelijk voor het (correcte) gebruik van het pand en de omliggende buitenruimte. Huurder draagt er zorg voor dat de huurders (en hun bezoekers) zich op een correcte wijze gedragen en geen overlast veroorzaken aan medehuurders of de omgeving.

**2.7** Huurder zal de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of Namens het UMCG en verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, de - al of niet tot het gehuurde behorende- installaties en voorzieningen van het complex, waartoe ook behoren de aanwijzingen met betrekking tot het onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid en parkeergedrag.

## **Artikel 3: Het gehuurde/gebreken**

3.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur opgeleverd en door huurder aanvaard in de staat waarin het zich op dat moment bevindt, met alle lusten en lasten, gebreken, zichtbaar of onzichtbaar.



3.2 Investerings en kosten die moeten worden gemaakt voor verbouwing, onderhoud, beheer of anderszins zijn volledig voor rekening van huurder, waaronder tevens begrepen de kosten van inspecties en keuringen aan het gehuurde

3.3 De in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen behoren niet tot het gehuurde en worden niet verwijderd door het UMCG en verhuurder en staan - indien huurder dat

wenst - om niet tot zijn beschikking. Verhuurder is met betrekking tot (kosten voor) het al of niet functioneren of behoud daarvan niet aansprakelijk en huurder kan daaraan geen rechten ontlenen,

3.4 Huurder is voor het aangaan van deze overeenkomst in de gelegenheid geweest het gehuurde grondig te inspecteren en na te gaan of het gehuurde geschikt en/of door huurder geschikt kan worden gemaakt voor de bestemming die huurder daaraan wil geven. Huurder heeft op basis van deze inspectie vastgesteld dat het gehuurde geschikt gemaakt kan en zal worden.

UMCG en Verhuurder hebben de geschiktheid van het gehuurde niet onderzocht en zijn enkel gehouden huurder op de hoogte te stellen van aan UMCG en verhuurder bekende gebreken waarvan hij weet dat die aan de geschiktheid afbreuk doen.

Hiertoe hebben UMCG en verhuurder huurder gemeld dat het pand diverse gebreken, waaronder daklekkages kent en een matige staat van onderhoud heeft, dat er asbest in de gebouwen aanwezig kan zijn, dat de CV-voedingsleiding een lekkage bevat en dat de verhuurder waterinstallaties buiten gebruik heeft gesteld in verband met het risico op legionella-besmetting.

3.5 UMCG en Verhuurder zijn niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken die UMCG en verhuurder niet kende of niet behoorde te kennen.

3.6 Huurder zal kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van de bedrijfsvoering van huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Onder nutsbedrijven wordt in deze overeenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke. Huurder zal, bij het invullen van hier genoemde verplichtingen, de belangen van het UMCG vanuit het gebruik van andere, op het terrein aanwezige opstallen voor gezondheidszorgfuncties respecteren zodat continuïteit van dit gebruik te allen tijde geborgd is.

3.7 De huurder zorgt er voor dat het gehuurde in een redelijke staat van onderhoud en in een esthetisch redelijke staat wordt gehouden (tenminste vergelijkbaar met de staat waarin het gehuurde is verkregen bij aanvang van de huurperiode), zodanig dat dit voor het UMCG en omwonenden geen verslechtering van het aanzien van het gehuurde (gebouw en terrein) veroorzaakt.

#### **Artikel 4 : Overheidsvoorschriften**

4.1 Huurder is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen, waaronder (gebruiks)vergunningen in verband met de uitoefening van het bedrijf waarvoor het gehuurde wordt gebruikt. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding kunnen geven tot enige actie tegen het UMCG of verhuurder.

4.2 Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties op een later tijdstip in, op of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die huurder



aan het gehuurde wil geven of heeft gegeven, dient huurder die wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren.

4.3 Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uitgeoefende bedrijf of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is huurder - onverminderd het overige in deze overeenkomst bepaalde - er voor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is er voor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Het UMCG en Verhuurder vrijwaren huurder derhalve niet om aan (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen te voldoen

4.4 Voor wat betreft het milieu en de verbodsbepalingen en voorschriften van openbare orde zoals die tussen partijen hebben te gelden, wordt verwezen naar de artikelen 6.8 en 6.11 van de Algemene Bepalingen zoals die zijn opgesteld naar het model door de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) vastgesteld in juli 2003 en op 11 juli 2003 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank Den Haag, aldaar ingeschreven onder nummer 72/203.

#### **Artikel 5 Duurzaamheidsdoelstellingen**

- 5.1 Het is huurder bekend dat UMCG Centrum voor Revalidatie een convenant Duurzaamheidsdoelstellingen heeft gesloten met het Ministerie van EZ en andere UMC's.
- 5.2 Klein Beatrixoord, c.q. De Hub Haren, wordt geheel losgekoppeld van de wensen, ambities en verplichtingen die in het kader van dit convenant zijn overeengekomen.
- 5.3 Het UMCG draagt zorg voor de monitoring van energiestromen van huurder.
- 5.4 Wanneer in het kader van 5.1 of 5.2 maatregelen moeten worden getroffen geschiedt dit op kosten van het UMCG.
- 5.5 Het UMCG vrijwaart huurder van verplichtingen of kosten die op basis van het convenant van overheidswege of anderszids zouden kunnen worden opgelegd

#### **Artikel 6: Asbest**

- 6.1 Voor het tekenen van deze overeenkomst heeft huurder een asbestrapportage uitgevoerd
- 6.2 Uit deze asbestinventarisatie is gebleken dat er in het gebouw geen noemenswaardige asbest is aangetroffen. ....

#### **Artikel 7: Huur, duur, verlenging, opzegging en afkoopsom**

- 7.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 10 jaar en 4 maanden, ingaande op 1 juni 2018 en lopende tot en met 1 oktober 2028. De huurperiode start op 1 oktober 2018. NOG AAN TE PASSEN! ONDERTEKENING VINDT PLAATS NA EEN POSITIEF RAADSBESLUIT DAT WORDT VERWACHT IN DE DERDE WEEK VAN SEPTEMBER 2018.
- 7.2 Niet eerder dan 1 oktober 2023 kan verhuurder deze overeenkomst tussentijds opzeggen, met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste zes maanden.
- 7.3 De huurovereenkomst kan tussentijds worden beëindigd:
  - bij wederzijds goedvinden van partijen;

- door ontbinding door de rechter, nadat deze op vordering van een der partijen heeft vastgesteld dat er sprake is van een dermate vorm van wanprestatie (toerekenbare tekortkoming) van een partij dat voortduring van de overeenkomst redelijkerwijs van de andere partij niet gevegd kan worden;
- bij faillissement van huurder.

**7.3** Opzegging dient te geschieden per deurwaardersexploot of aangetekend schrijven.

**7.4** Wanneer het UMCG of verhuurder gebruik maakt van de mogelijkheid om tussentijds op te zeggen, anders dan om een van de in artikel 7.3 genoemde redenen, zal door het UMCG aan verhuurder een afkoopsom betaald worden.

## **7.5**

### **A.**

De afkoopsom die het UMCG aan verhuurder zal voldoen is gebaseerd op het nog niet afgeloste deel van de lening die door Verhuurder aan huurder is verstrekt, die door huurder voor een termijn van tien jaar is afgesloten. De afkoopsom is gebaseerd op de jaarlijkse aflossingsverplichtingen uit de meerjaren-exploitatiebegroting 2018 – 2028 voor een totaal van maximaal € 633.167 met een jaarlijkse maximale aflossingsverplichting van € 70.352 (1<sup>e</sup> jaar aflossingsvrij) (Zie Bijlage 'Hub Haren, Kengetal en Resultaat, 21 maart 2018').

### **AANGEPASTE VERSIE VOLGT**

De maximale afkoopsom bij opzegging in jaar 2023 bedraagt:

Afkoop over jaar 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, ofwel  $5 \times €70.352 = €351.760$

**OPMERKING: VANWEGE DE GESPANNEN BOUWMARKT MOEST DE TOTALE INVESTERINGSSOM MET 50.000 NAAR BOVEN WORDEN BIJGESTELD. DEZE HOGERE AFLOSSINGSVERPLICHTING IS MOGELIJK OMDAT EENN DURE ARBEIDSPLAATS GROTENDEELS KON WORDEN WEGBEZUINIGD VANWEGE HET AANGAAN VAN PARTNERSCHAP MET O.A. VLUCHTELINGENWERK.**

De maximale afkoopsom bij opzegging in jaar 2024 bedraagt:

Afkoop over jaar 2025, 2026, 2027, 2028, ofwel  $4 \times €70.352 = € 281.408$

De maximale afkoopsom bij opzegging in jaar 2025 bedraagt:

Afkoop over jaar 2026, 2027, 2028, ofwel  $3 \times €70.352 = € 211.056$

De maximale afkoopsom bij opzegging in jaar 2026 bedraagt:

Afkoop over jaar 2027, 2028, ofwel  $2 \times €70.352 = € 140.704$

De maximale afkoopsom bij opzegging in jaar 2027 bedraagt:

Afkoop over jaar 2028, ofwel  $1 \times €70.352 = €70.352$

### **B.**

De afkoopsom die Het UMCG aan huurder zal voldoen voor *de investeringen in de ontmoetingsruimte/restaurant* is gebaseerd op de maximale totale investering ad € 158.250 die door of namens huurder over een periode van tien jaar dient te worden afgelost/afgeschreven. (Zie Bijlage 'Investering Ontmoetingsruimte', 21 maart 2018).

De maximale afkoopsom bij opzegging in jaar 2023 bedraagt:



Afkoop over jaar 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, ofwel  $5 \times €15.825 = € 79.125$

De maximale afkoopsom bij opzegging in jaar 2024 bedraagt:

Afkoop over jaar 2025, 2026, 2027, 2028, ofwel  $4 \times €15.825 = € 63.300$

De maximale afkoopsom bij opzegging in jaar 2025 bedraagt:

Afkoop over jaar 2026, 2027, 2028, ofwel  $3 \times €15.825 = € 47.475$

De maximale afkoopsom bij opzegging in jaar 2026 bedraagt:

Afkoop over jaar 2027, 2028, ofwel  $2 \times €15.825 = € 31.650$

De maximale afkoopsom bij opzegging in jaar 2027 bedraagt:

Afkoop over jaar 2028, ofwel  $1 \times €15.825 = €15.825$

**7.6** Er wordt door UMCG en verhuurder geen afkoopsom betaald voor lopende kostenposten uit de exploitatie van huurder.

**7.7** Na het verstrijken van de in artikel 7.1 genoemde termijn eindigt deze overeenkomst van rechtswege zonder dat nadere opzegging is vereist.

**7.8** Indien huurder voor eigen rekening voorzieningen, uitbreidingen, dan wel functionele of kwaliteitsverbeteringen aan het gehuurde wenst aan te brengen die bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, treedt hij daarover in overleg met het UMCG. Het UMCG kan uitvoering van voorgenomen wijzigingen c.q. verbeteringen uitsluitend verbieden indien en voor zover deze wijzigingen en verbeteringen nadelige gevolgen hebben voor de bouwconstructie van het gehuurde, dan wel zwaarwegende bezwaren van de zijde van de verhuurder zich tegen het aanbrengen verzetten. Het UMCG kan voorwaarden stellen bij het aanbrengen van deze veranderingen.

**7.9** De voor rekening van huurder, tijdens de huurovereenkomst of gedurende de bouw op verzoek van huurder, aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Schade aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen worden door partijen niet als gebrek aangemerkt. Het UMCG en Verhuurder zijn niet aansprakelijk voor schade als gevolg van door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart UMCG en verhuurder voor aanspraken van derden ter zake deze veranderingen en toevoegingen.

**7.10** Huurder is verplicht bij het einde van de huurovereenkomst, of bij het beëindigen van het gebruik, het gehuurde onder afgifte van de sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen. Een uitzondering hierop vormen de aanpassingen die de HUB heeft aangebracht conform gezamenlijke besluitvorming met de het UMCG, ouderdomsslijtage en voor zover dat in redelijkheid en billijkheid van huurder kan worden verwacht. Bij gebreke van een beschrijving in goede staat in huurder verplicht het gehuurde, geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten en behoorlijk schoongemaakt aan UMCG en verhuurder op te leveren en alle sleutels aan **verhuurder (AAN UMCG?)** te overhandigen. Veranderingen die door het UMCG zijn aangebracht hoeven niet te worden verwijderd, evenmin zelf aangebrachte voorzieningen waarvan schriftelijk is afgesproken dat deze niet hoeven te worden verwijderd.

## **Artikel 8: Huurprijs, Leveringen en Diensten**

**8.1** Huurder betaalt aan verhuurder een bedrag aan huur dat overeenkomt met de totale aflossingssom over tien jaren. Hierbij wordt er van uitgegaan dat het eerste jaar aflossingsvrij dus huurvrij is. De kale huur bedraagt derhalve;

In jaar één : Nul

In jaar twee t/m jaar tien: €70.352 per jaar. Het maandelijks te betalen bedrag aan aflossing/huur bedraagt derhalve € 5.862,66 per maand.

Over de te betalen huur wordt geen BTW berekend.

**8.2** Opslag op de te betalen huur

Over de totale aflossing/huursom wordt 2% rente betaald. De te betalen opslag/rente wordt in maandelijkse termijnen voldaan, als opslag op de maandelijks te betalen huur.

De te betalen opslag, cq de te betale rente, wordt jaarlijks betaald op basis van het nog niet afgeloste deel van het totale bedrag.

Jaar 1	€ 12.663
Jaar 2	€ 11.256
Jaar 3	€ 9.849
Jaar 4	€ 8.442
Jaar 5	€ 7.035
Jaar 6	€ 5.628
Jaar 7	€ 4.221
Jaar 8	€ 2.814
Jaar 9	€ 1.407
Jaar 10	€ -

**8.2** Leveringen en Diensten;

- Water; Huurder zal op eigen kosten een van het UMCG afgescheiden waterleiding laten aanleggen.

- Elektra en gas; Het UMCG draagt zorg voor de levering van elektra en warmte. De kosten hiervoor worden doorberekend aan de huurder op basis van de werkelijk gemaakte kosten door het UMCG. Het UMCG is niet verantwoordelijk voor schade die de huurder ondervindt als gevolg van storingen, onderbrekingen of anderszins in het gas- of elektriciteitsnetwerk, tenzij deze aantoonbaar door het UMCG zijn veroorzaakt.

**8.3** Het maandelijks te betalen voorschot op de vergoeding voor door het UMCG verzorgde leveringen en diensten voor elektra/warmte wordt drie maanden na aanvang van de huurovereenkomst vastgesteld op basis van de tot dan toe gemaakte werkelijke kosten door het UMCG, inclusief een opslag voor het huurdersdeel van de gemeentelijke belastingen (rioolrecht, afvalstoffenheffing, verontreinigingsheffing en ingezetene toeslag) voor zover van toepassing. Dit voorschot kan per drie maanden worden aangepast.

**8.4** De door huurder op grond van 8.3 betaalde bedragen in het kader van leveringen/voorschotten worden achteraf verrekend op basis van werkelijk gebruik (terugbetaling of naheffing). Op verzoek van huurder zal het UMCG inzicht geven in de stukken die ten grondslag liggen aan deze verrekening. Een betwisting zijdens de huurder van een eventueel opgelegde naheffing, schort haar verplichting tot het betalen van deze naheffing niet op.

De kosten die verbonden zijn aan het eigenaarschap van het gebouw (OZB-belasting, opstalverzekering) zijn voor rekening van het UMCG. De huurder is verplicht de noodzakelijke verzekeringen af te sluiten die nodig zijn als gebruiker van het gebouw.

**8.5** De uit hoofde van deze overeenkomst door huurder aan het UMCG te verrichten betalingen als weergegeven in 8.3 zijn maandelijks in één bedrag bij vooruitbetaling



verschuldigd en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan per door huurder te verstrekken automatische incasso ten gunste van het UMCG.

### **Artikel 9: Overleg**

Het UMCG, De Gemeente Groningen en huurder hebben ten minste tweemaal per jaar overleg of zoveel vaker als wenselijk of noodzakelijk is. In het eerste jaar van de huurovereenkomst vindt dit overleg maandelijks plaats. Dit overleg vindt plaats tussen een afgevaardigde van het bestuur van het CvR, een afgevaardigde namens de Gemeente Groningen en een persoon gemandateerd door de HUB. Van dit overleg wordt verslag gemaakt en na wederzijdse goedkeuring gearhiveerd.

### **Artikel 10: Geschillen**

**10.1** In geval er tussen partijen één of meer geschillen rijzen naar aanleiding of in verband met deze overeenkomst, zullen zij eerst trachten deze in onderling overleg op te lossen.

**10.2** Indien het overleg ter zake van een gerezen verschil niet binnen twee maanden heeft geleid tot een voor beide partijen bevredigende oplossing, zal het betreffende verschil, ook als dat slechts door één der partijen als zodanig wordt beschouwd, door de meest gereede partij kunnen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

**10.3** De bevoegdheid het geschil voor te leggen aan de rechter laat onverlet de mogelijkheid een geschil bij akte van compromis te laten beslechten door middel van arbitrage.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Groningen, dd.....2018

Universitair Medisch Centrum Groningen

Stichting De HUB Haren

Mr. J.F.M. Aartsen  
Voorzitter Raad van Bestuur

J.P. van Essen  
voorzitter

De Gemeente Groningen

.....